# Sonnige 3 Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Balkon und Tiefgaragenplatz in Brederis / Rankweil!

## Standort: 6830 Rankweil / Brederis - Objektnummer: 1571

### Lage:

sonnig
sehr gute Verkehrsanbindung
großartige Infrastruktur
ruhige Lage
Bushaltestelle in der Nähe
Tiefgarage vorhanden

### Sonstiges:

Sie sind auf der Suche nach einer gepflegten 3-Zimmer-Wohnung mit fairem Preis-Leistungs-Verhältnis in ruhiger Lage? Dann sind Sie in Brederis, einem charmanten Ortsteil von Rankweil, genau richtig!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

# Sonnige 3 Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Balkon und Tiefgaragenplatz in Brederis / Rankweil!

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70,58m³ in der beliebten Wohngegend Brederis in Rankweil überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung – perfekt für Paare, kleine Familien oder als Anlageobjekt.

Die Wohnung ist aufgeteilt in einem geräumigen Eingangsbereich mit viel Stauraum, es folgt der zentrale Gangbereich, zwei großzügigen Schlafzimmern befinden, ein separates WC, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster und natürlich das helle und offene Wohn- und Esszimmer mit der Eingebauten Küche. Der sonnige Balkon läd zum Entspannen und Verweilen ein.

Ein geräumiges Kellerabteil und der dazugehörige Tiefgaragenplatz sind im Kaufpreis enthalten.

Eine super Gelegenheit, es gibt die seltene Möglichkeit, ein zusätzlicher Tiefgaragenplatz zu erwerben.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 210,00 (inkl. Reparaturfonds) | (zuzüglich ca. € 60,- Strom | Gas)
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 20.832,39
Energieausweis (HWB-Wert) = 64 kWh/m² a (C)

FINANZIERUNG:
Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com
Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

| | |
|---|---|
| Objekt-Art: | Etagenwohnung |
| Einrichtung: | Einbauküche, Badezimmer, maßgefertigte Einbaumöbel, WC, Rest nach Vereinbarung |
| Stellplatz Tiefgarage: | Ja |
| Reparaturfond Stand: | ca. € 20.832,39 (Stand 31.12.2024) |
| Betriebskosten monatlich: | ca. € 210,00 (inkl. Reparaturfonds) \| (zuzüglich ca. € 60,- Strom \| Gas) |
| Wohnfläche: | 70,58 m² |
| Balkonfläche: | 9,8 m² |
| Kellerfläche: | 6,03 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Anzahl der Schlafzimmer: | 2 |
| Anzahl separate WC's: | 1 |
| Anzahl der Balkone: | 1 |
| Baujahr: | 1991 |
| HWB-Wert: | 64.00 kWh/m²a |
| HWB-Klasse: | C |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Befeuerung: | Gas |
| Verfügbarkeit: | ab sofort |

## Kaufpreis: € 297.000,-- zzgl. Nebenkosten

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung
1,2% Vertragskosten
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.

Grundriss

Gesamtwohnfläche: ca. 70,58m²
Zimmer
Zimmer
WC
Gang
Bad
Kochen/Essen/Wohnen
Balkon
Grundriss ohne Maßstab!
www.domig-immo.eu

Bildergalerie 1/5

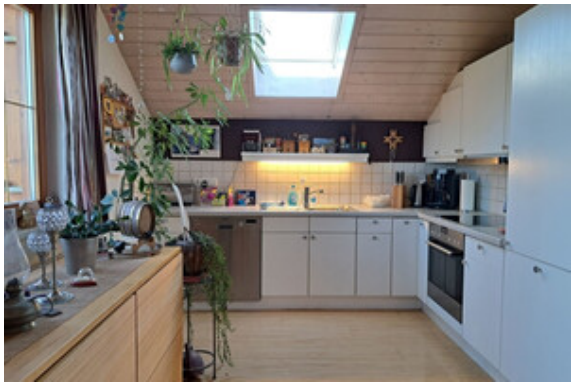
Kochen / Essen / Wohnen

Essen / Wohnen

Essen / Wohnen

Wohnen

Essen / Wohnen



Kochen

Bildergalerie 2/5

Kochen

Zimmer

Zimmer

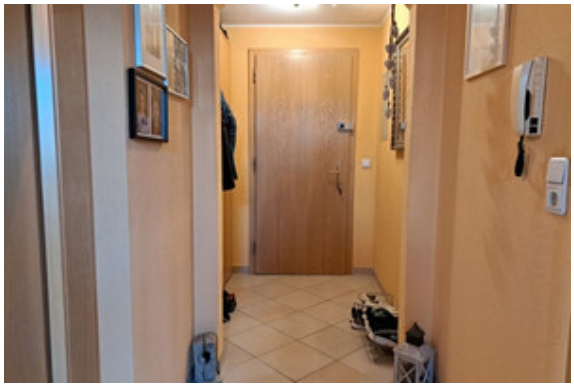
Bad

Bad

Bad

Bildergalerie 3/5

WC



Eingangsbereich

Gang

Balkon

Balkon / Ausblick

Ausblick

Bildergalerie 4/5

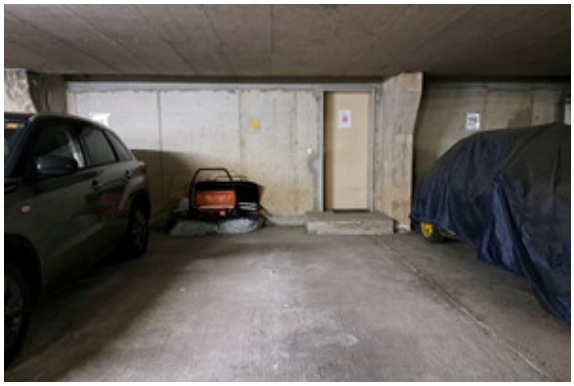
Ausblick

Ausblick

Hausflur

Keller

Waschküche



Tiefgaragenplatz

Bildergalerie 5/5

Tiefgarage

Tiefgarageneinfahrt

zweiter TG-Platz kann optional dazu gekauft werden

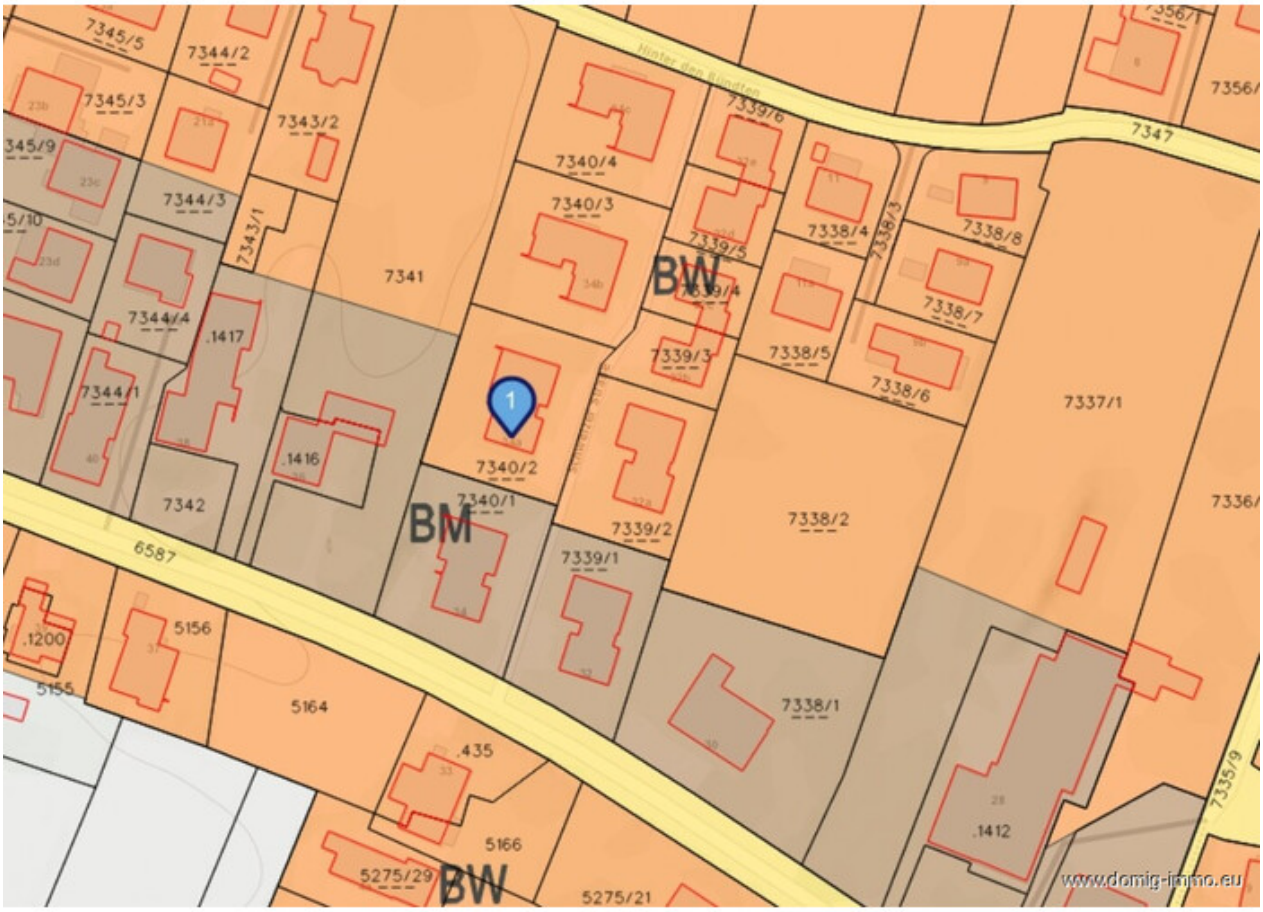
Außenansicht

Außenansicht

Lageplan 1/3

Hinter den Bündten
Schweizer Straße
Schweizer Straße
Schweizer Straße
Schweizer Straße
Schweizer Straße
www.domig-immo.eu

Lageplan 2/3


7345/5
7344/2
7345/3
7343/2
7344/3
7343/1
7341
7340/4
7340/3
7339/6
7347
7339/5
7338/4
7338/3
7338/8
7338/7
7338/5
7338/6
7337/1
7339/4
7339/3
7344/4
.1417
7344/1
.1416
7342
7340/2
7340/1
7339/2
7339/1
7338/2
6587
.1200
5156
5155
5164
.435
5166
5275/29
5275/21
7338/1
.1412
7335/9
BW
BM
BW
1
www.domig-immo.eu

Lageplan 3/3

Hinter den Bündten
Schweizer Straße
Im Gässele
Wasenweg
STARK Spannsysteme
Türtscher KFZ-Fachwerkstatt
Ob den Bündten
Lila Laune Yoga & Nuad
Langfurchweg
Römergrund
Bundesstraße
Glöckler
Schweizer Straße
Kolmgasse
INTERSPORT Fischer Rankweil
HOFER
BabyOne Rankweil - Die größten Babyfachmärkte
Werkstatt Rankweil
Limsting's family
Lampert Areal
Langgasse
OBI Markt Rankweil
www.domig-immo.eu

## Anfahrtsskizze

Office Dornbirn:
Moosmahdstr. 42
A - 6850 Dornbirn


Domig Immobilien
Zentrale

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
T: +43 5572 401023
office@domig-immo.at

Andreas Domig
Ihr Ansprechpartner

Moosmahdstrasse 42
6850 Dornbirn
Österreich
M: 00436769683195
andreas@domig-immo.at


www.domig-immo.eu