NEUER PREIS: Charmante 4,5-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Stellplatz in Rankweil / Brederis.



Standort: 6830 Rankweil - Objektnummer: 1711

Lage:

sonnig
ruhig
nahe Erholungsgebiet
Baggerlöcher
nahe Bushaltestelle

Sonstiges:

Diese gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung (ca. 81 m²) in einem Haus mit nur 6 Einheiten überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen hellen Wohnbereich. Der südlich ausgerichtete Balkon bietet einen schönen Blick auf die Bergwelt und auf das angrenzende Naherholungsgebiet und Badeseen der Rankweiler Baggerlöcher.

NEUER PREIS: Charmante 4,5-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Stellplatz in Rankweil / Brederis.

Diese charmante 4,5-Zimmer-Wohnung im obersten Geschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1957 vereint den zeitlosen Charakter eines Bestandsgebäudes mit den Vorzügen umfassender Modernisierungen. Im Zuge einer Sanierung im Jahr 2003 wurde die Immobilie nachhaltig aufgewertet und präsentiert sich heute in einem ansprechenden, zeitgemäßen Zustand. Das Haus umfasst lediglich 6 Wohneinheiten und bietet dadurch eine angenehm überschaubare und ruhige Wohnatmosphäre.

Auf rund 81,37 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten und funktionalen Raumaufteilung. Die vielseitig nutzbaren Zimmer bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder auch als attraktive Anlageimmobilie. Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft mit seinem direkten Zugang zum großzügigen Balkon eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Der ca. 12,32 m² große Balkon ist südlich ausgerichtet und erweitert den Wohnraum auf attraktive Weise nach draußen. Hier genießen Sie sonnige Stunden sowie einen schönen Ausblick auf die umliegende Bergwelt und die nahegelegenen Baggerlöcher – eine Kombination aus Natur und Weitblick, die zum Verweilen einlädt.

Ein Kellerabteil mit etwa 7,63 m² bietet zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die Alltagstauglichkeit der Wohnung. Ein zugeordneter Außenstellplatz sorgt für bequemes Parken.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie mit solider Substanz, die durch bereits erfolgte Modernisierungen überzeugt und eine gelungene Kombination aus Charme und Wohnkomfort bietet – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine interessante Gelegenheit.

Betriebskosten monatlich: ca. € 470,- (inkl. € 104,64 Reparaturfonds)
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 68.665,93
Energieausweis (HWB-Wert) = 151 kWh/m²a (E) | (fGEE) = D 1,87

FINANZIERUNG & BERATUNG:
Für die Finanzierung dieser Immobilie empfehlen wir unseren erfahrenen Finanzierungspartner. Gerne unterstützt er Sie bei der Auswahl einer passenden Finanzierungslösung.
Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems
Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Bad, WC
Stellplätze:	zugewiesener Stellplatz im Freien
Betriebskosten monatlich:	ca. € 470,-
Wohnfläche:	81,37 m²
Balkonfläche:	12,32 m²
Kellerfläche:	7,63 m²
Widmung:	BW | Bauwohngebiet
Zimmer:	4,5
Anzahl separate WC's:	1
Anzahl der Balkone:	1
Baujahr:	1957
Lage der Wohnung (Etage):	2. OG
HWB-Wert:	151.00 kWh/m²a
HWB-Klasse:	E
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas | Solar
Verfügbarkeit:	ab sofort

Kaufpreis: € 269.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

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

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.

Grundriss


2. Obergeschoss TOP 6: ca. 81,37m²
Zimmer
Kochen
Bad
WC
Gang
Wohnen | Essen
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Balkon
Grundriss ohne Maßstab!

Bildergalerie 1/4



Außenansicht



Wohnen | Essen



Wohnen | Essen



Wohnen | Essen



Kochen



Kochen

Bildergalerie 2/4



Kochen



Zimmer



Zimmer



Aussicht



Aussicht | Balkon



Zimmer

Bildergalerie 3/4



Zimmer



Gang



Zimmer



Zimmer



Bad



Bad

Bildergalerie 4/4



WC



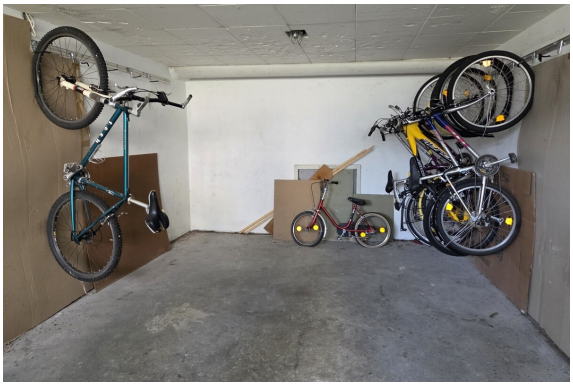
Stiegenhaus



Kellerabteil



Trockenraum

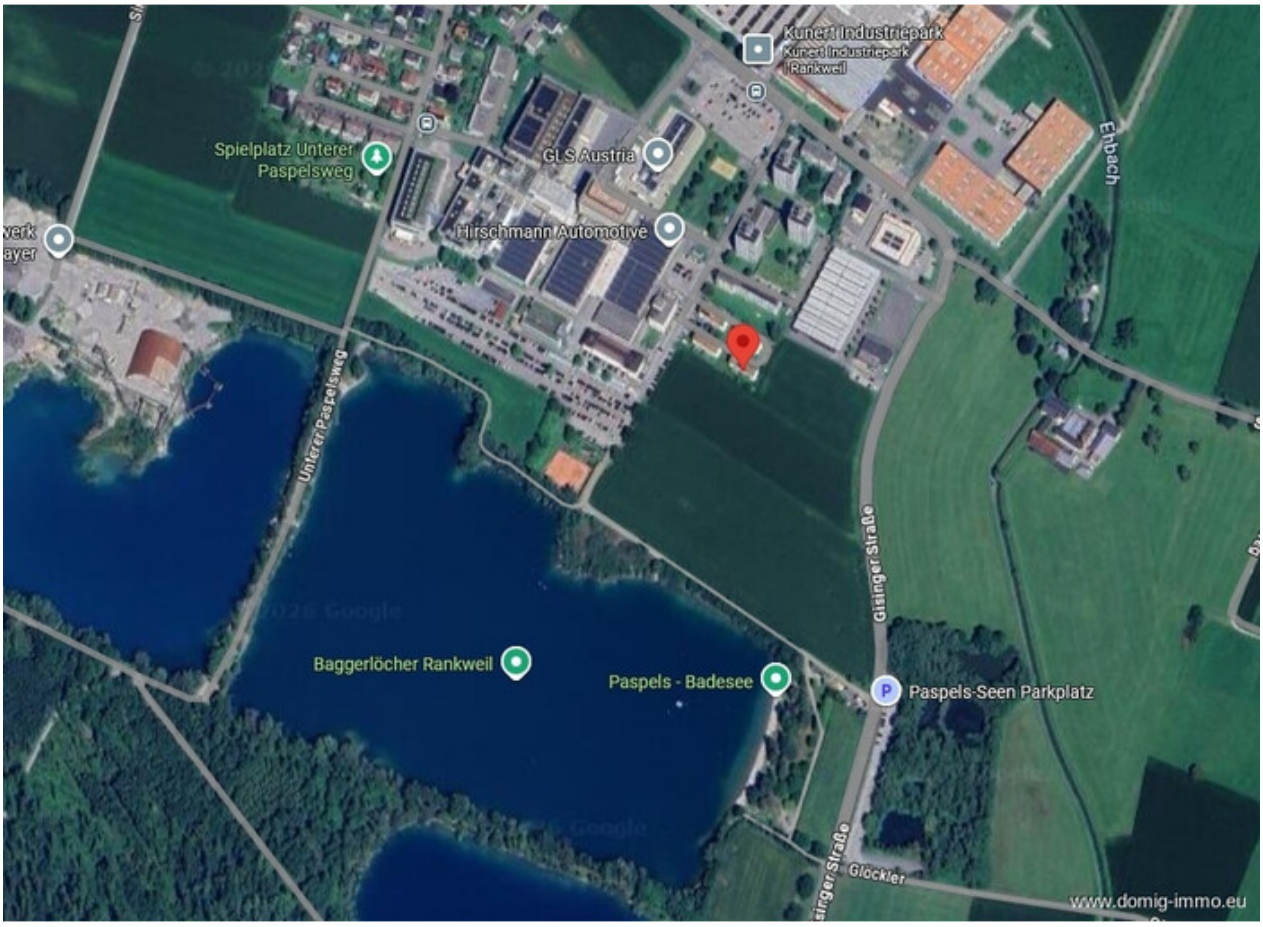


Fahrradraum



Abstellplatz

Lageplan 1/3


Kunert Industriepark
Kunert Industriepark Rankweil
Spielplatz Unterer Paspelsweg
GLS Austria
Hirschmann Automotive
Ehbach
Unterer Paspelsweg
Gisinger Straße
Baggerlöcher Rankweil
Paspels - Badesee
Paspels-Seen Parkplatz
Glöckler
www.domig-immo.eu

Lageplan 2/3


BW
1516
7550/1
7549/3
7549/5
7549/4
7549/7
7549/1
7548/8
7549/6
7549/8
1
7549/2
7548/2
www.domig-immo.eu

Lageplan 3/3


Gstach - sich sau wohl fühlen!
Paspels
Kunert Industriepark
Baggerlöcher Rankweil
Gisinger Straße
FIRMAMENT
Brederis
Taxi Green AA GmbH
INTERSPORT Fischer Rankweil
Langgasse
Terre Suisse GmbH - Gärtnern mit Qualität
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
DOMIG Immobilien OG

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

www.domig-immo.eu