

## 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 m<sup>2</sup>) 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.

---

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a (E) | (fGEE) = D 1,87

### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, [office@spiegel-finanzberatung.at](mailto:office@spiegel-finanzberatung.at), [www.spiegel-finanzberatung.com](http://www.spiegel-finanzberatung.com)

---

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Bad, WC
Stellplätze:	zugewiesener Stellplatz im Freien
Betriebskosten monatlich:	ca. € 470,-
Wohnfläche:	81,37 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	12,32 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	7,63 m <sup>2</sup>
Widmung:	BW   Bauwohnggebiet
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/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	E
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas   Solar
Verfügbarkeit:	ab sofort

---

**Kaufpreis:** € 289.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



Grundriss

2. Obergeschoss TOP 6: ca. 81,37m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

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



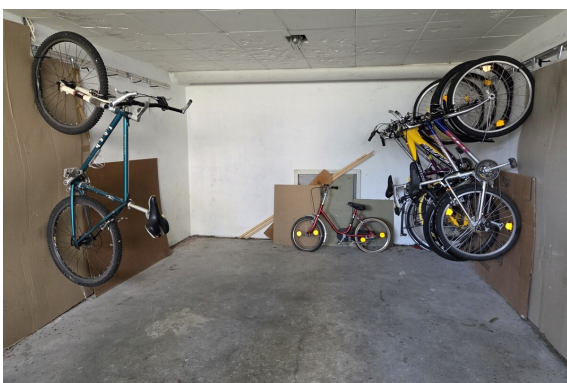
Stiegenhaus



Kellerabteil



Trockenraum

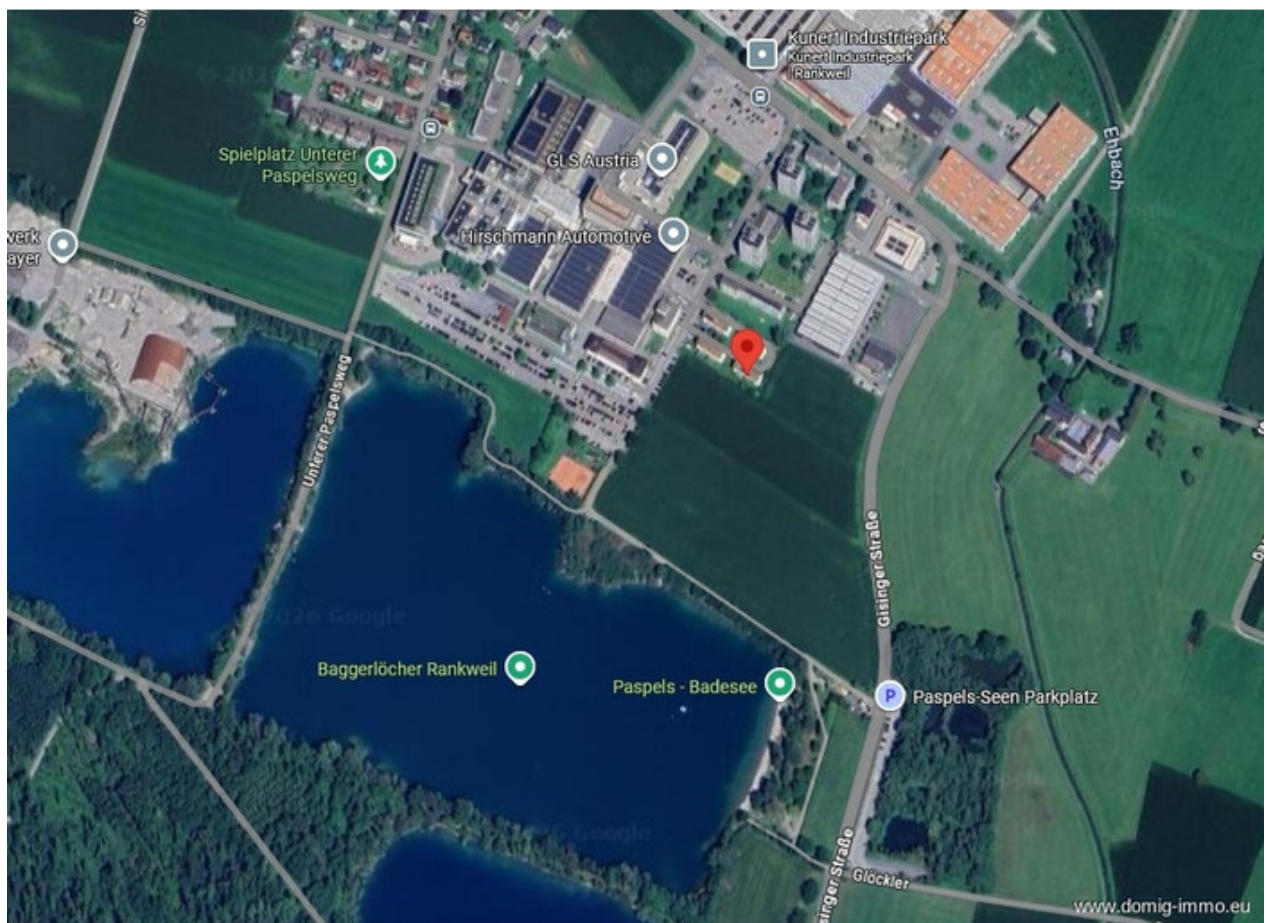


Fahrradraum

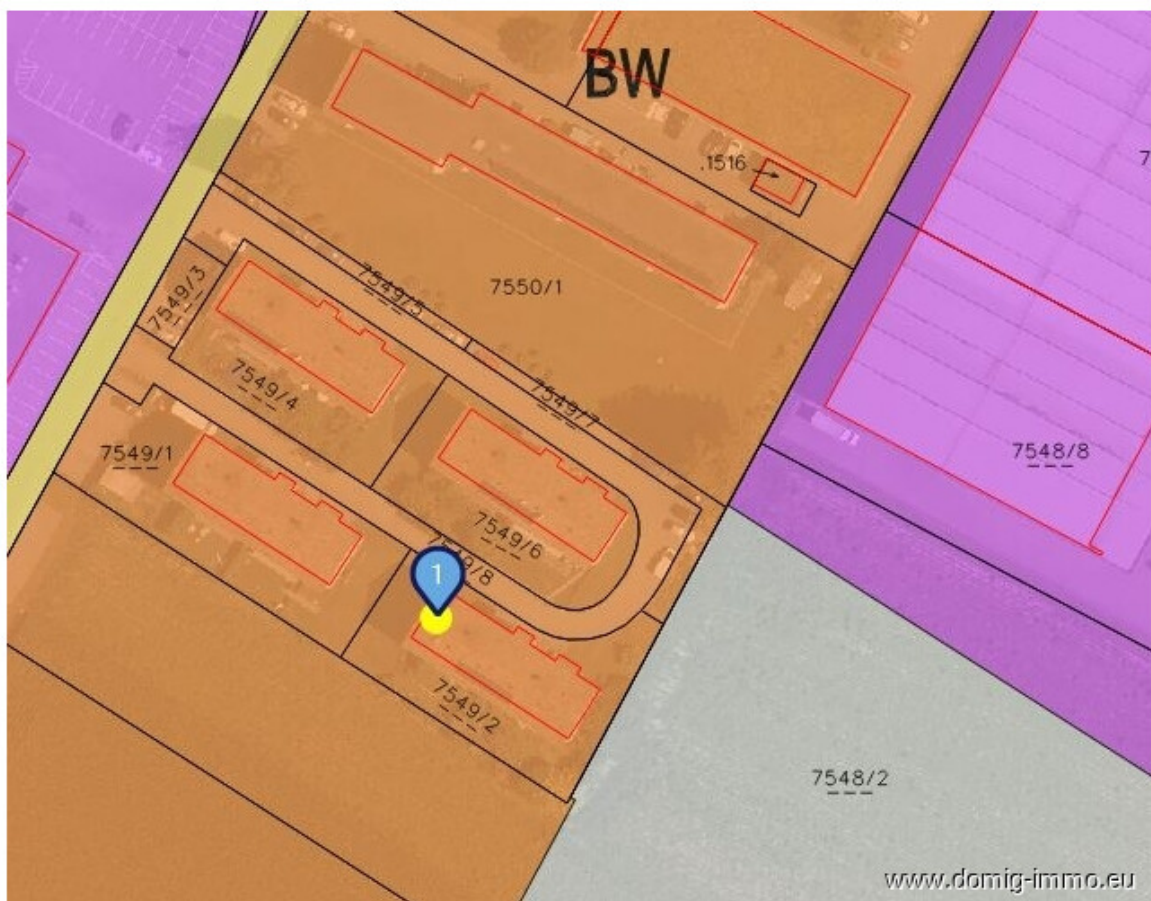


Abstellplatz

Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)