

## Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in Koblach – Erstklassige Ausstattung trifft auf durchdachtes Wohnkonzept



Standort: 6842 Koblach - Objektnummer: 1603

### Lage:

sonnig  
besonders ruhige Lage  
in einer Sackgasse gelegen  
gute Infrastruktur  
beste Verkehrsanbindung  
2 min zur Schweizer Grenze

### Sonstiges:

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup>, einer hochwertigen Ausstattung und einer großzügigen Raumaufteilung. Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis enthalten.

## Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in Koblach – Erstklassige Ausstattung trifft auf durchdachtes Wohnkonzept

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup>, einer hochwertigen Ausstattung und einer großzügigen Raumaufteilung. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, energieeffizienten Wohngebäudes und erfüllt höchste Ansprüche an Wohnkomfort, Technik und baubiologische Qualität.

### RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG:

- Großer Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Grundriss – ideal für geselliges Beisammensein und modernes Wohnen
- Zwei helle Schlafzimmer mit angenehmem Raumklima
- Hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne – stilvoll gestaltet und funktional zugleich
- Große Terrasse mit ca. 19 m<sup>2</sup> – ein idealer Rückzugsort im Freien
- Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten – bequem und sicher
- es besteht die Möglichkeit einen zusätzlichen TG-Platz anzumieten

### QUALITÄT, KOMFORT UND NACHHALTIGKEIT:

Die Wohnung wurde mit besonderem Augenmerk auf baubiologische Erkenntnisse und den Einsatz hochwertiger, gesunder Baustoffe errichtet. Modernste technische Standards sorgen für eine zukunftssichere Ausstattung – von der energieeffizienten Bauweise bis hin zu:

- Motorbetriebenen Außenjalousien an allen Fenstern – komfortabel steuerbar, hochwertig verarbeitet
- Zeitgemäßer Gebäudetechnik, die nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch zur Werterhaltung beiträgt

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf modernes, gesundes und hochwertiges Wohnen legen. Ideal auch für ältere Menschen die eine ruhige und barrierefreie Wohnung suchen.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 309,00 (inkl. € 61,00 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 20.181,51

Energieausweis (HWB-Wert) = 32 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

### FINANZIERUNG:

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 mit Elektrogeräten, Badezimmer, WC,                                |
| Stellplätze:              | 1 Tiefgaragenplatz<br>(1 Tiefgaragenplatz könnte zusätzlich angemietet werden) |
| Reparaturfond Stand:      | ca. € 20.181,51 (Stand 31.12.2024)                                             |
| Betriebskosten monatlich: | ca. € 309,00 (inkl. € 61,00 Reparaturfonds)                                    |
| im Kaufpreis enthalten:   | 1 Tiefgaragenplatz                                                             |
| Wohnfläche:               | 74 m <sup>2</sup>                                                              |
| Terrassenfläche:          | 18,9 m <sup>2</sup>                                                            |
| Kellerfläche:             | 8,1 m <sup>2</sup>                                                             |
| Zimmer:                   | 3                                                                              |
| Anzahl der Schlafzimmer:  | 2                                                                              |
| Anzahl separate WC's:     | 1                                                                              |
| Baujahr:                  | 2020                                                                           |
| HWB-Wert:                 | 32.00 kWh/m <sup>2</sup> a                                                     |
| HWB-Klasse:               | B                                                                              |
| Heizungsart:              | Fußbodenheizung                                                                |
| Befuerung:                | Erdsondenwärmepumpe<br>Photovoltaikanlage                                      |
| Verfügbarkeit:            | Mitte 2026                                                                     |
| Extras:                   | Personenlift                                                                   |

**Kaufpreis:** € 539.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

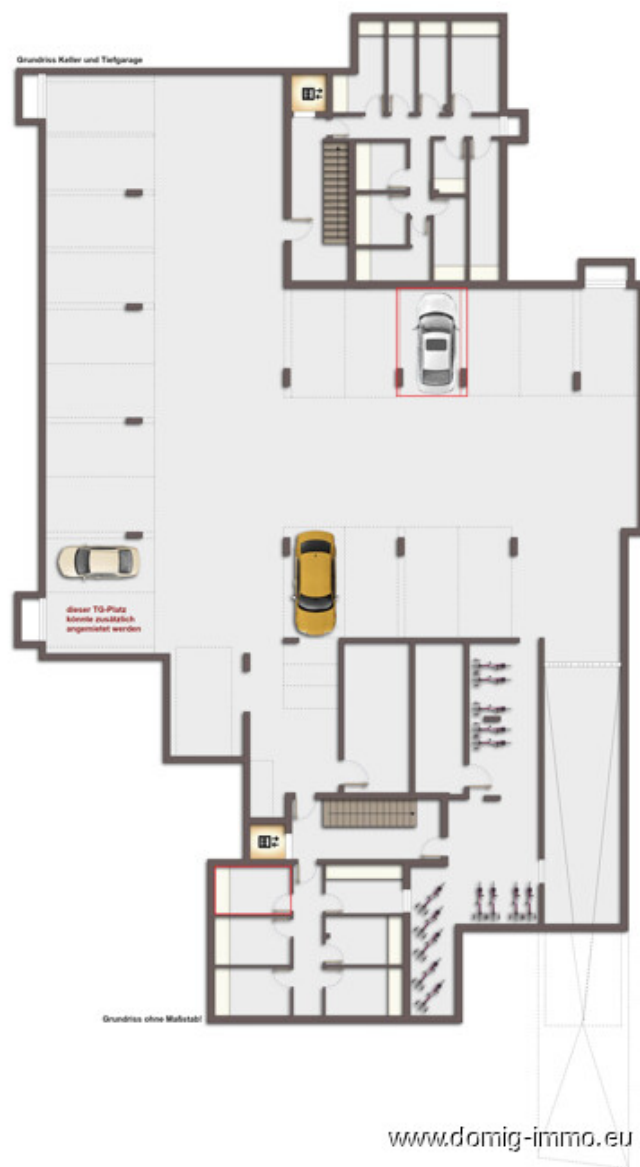
3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/2



## Grundriss 2/2



Bildergalerie 1/9



Wohnen / Essen / Kochen



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Terrasse



Terrasse

Bildergalerie 2/9



Kochen / Essen



Kochen / Essen



Kochen



Essen / Kochen



Essen / Kochen



Wohnen

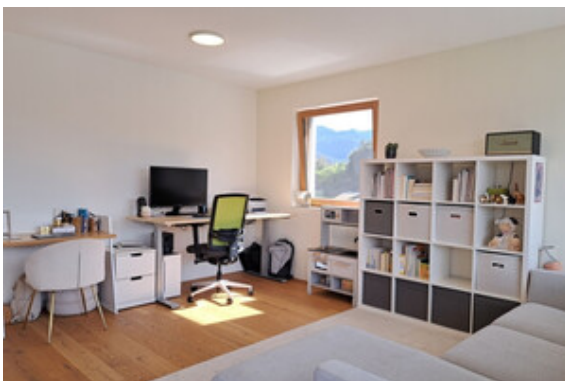
Bildergalerie 3/9



Wohnen



Wohnen / Essen



Wohnen



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Zimmer

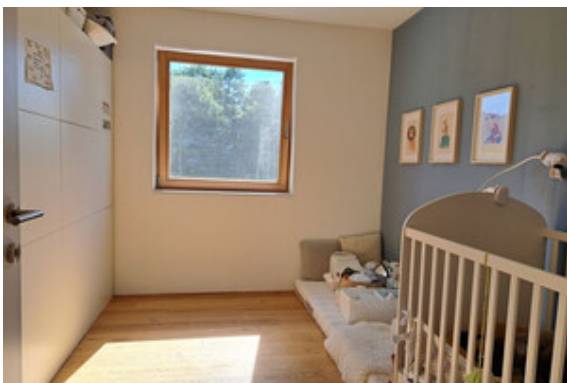
Bildergalerie 4/9



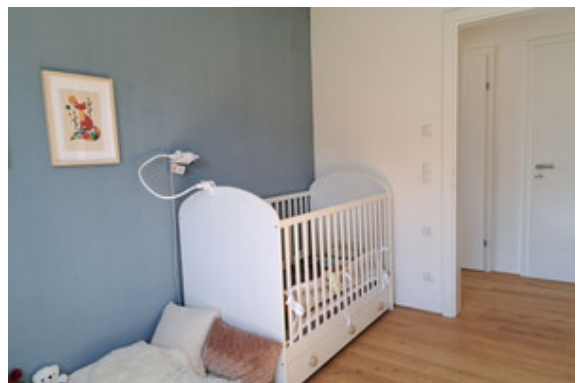
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad



Bad

Bildergalerie 5/9



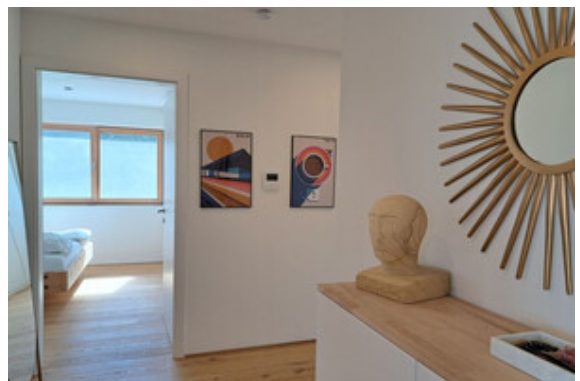
Bad



Bad



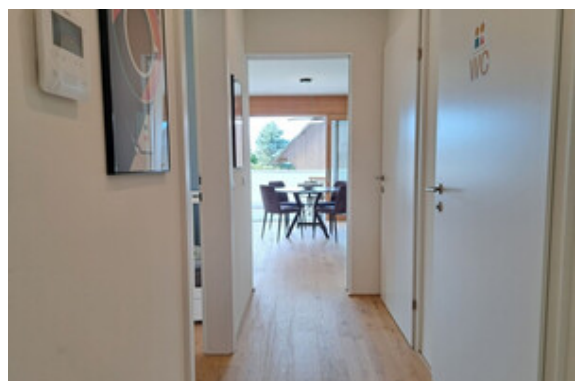
WC



Gang



Gang



Gang

Bildergalerie 6/9



Eingang



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Haupteingang



Keller / Lift

Bildergalerie 7/9



Keller



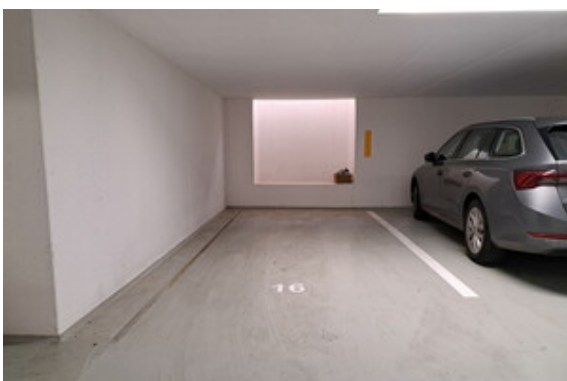
Fahrradraum



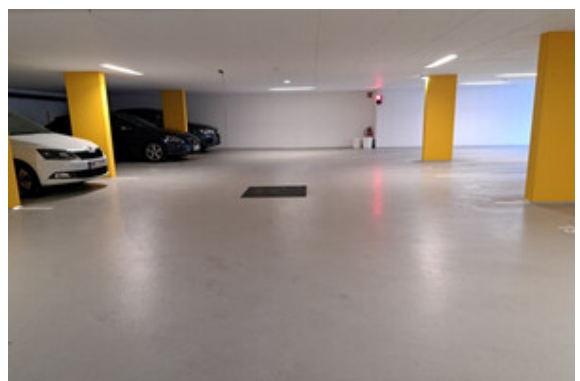
Zweiradraum



Tiefgaragenplatz



Tiefgaragenplatz der zusätzlich angemietet werden kann



Tiefgarage

Bildergalerie 8/9



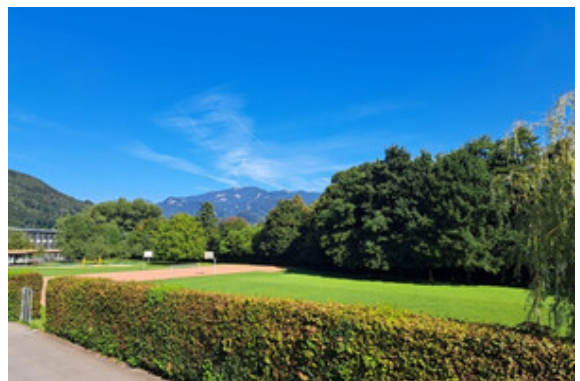
Tiefgarageneinfahrt



Abstellplatz



Außenansicht



Ausblick



Ausblick



Ausblick

Bildergalerie 9/9



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

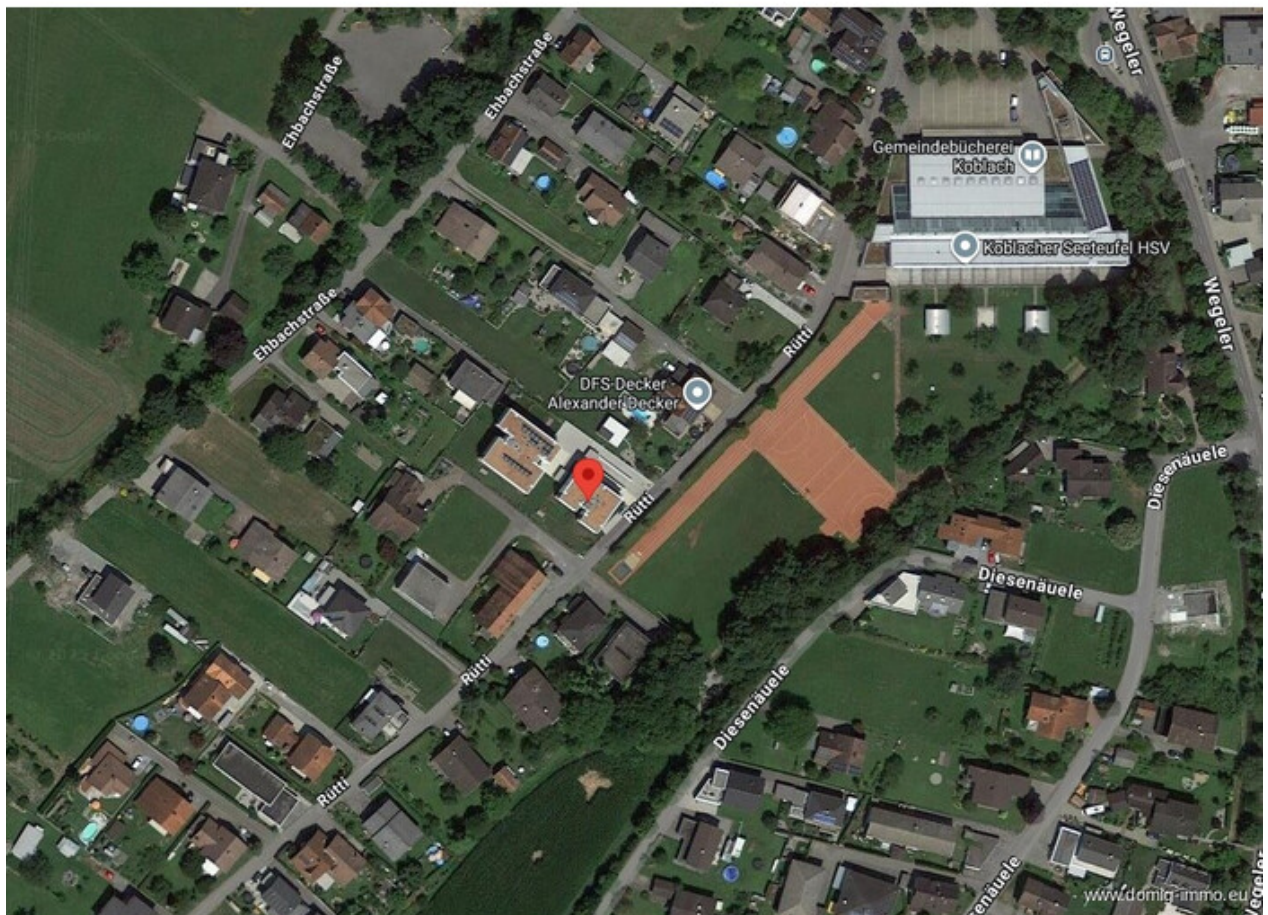


Außenansicht



Besucherparkplatz

Lageplan 1/3



## Lageplan 2/3





## 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)