

Rankweil: attraktive 2-Zimmer Gartenwohnung in zentraler Lage zu verkaufen



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: M/M Immo GmbH
Kontakt: M/M Immo GmbH
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Neuburgstraße 8/3, 6830 Rankweil
Telefon: +436645313663
Mobile: -
E-Mail: office@miller-immo.at

Zum Verkauf steht eine **helle, zentrumsnahe 2-Zimmer-Gartenwohnung** mit ca. **55 m² Wohnfläche**, **Terrasse und Eigengarten**, **Kellerabteil** sowie **Tiefgaragenplatz**.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

1. Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, ca. 29 m², südlich ausgerichtet
2. Schlafzimmer, ca. 13 m²
3. Bad/WC mit Dusche und Badewanne, ca. 7,3 m²
4. Diele/Vorraum, ca. 4,7 m²
5. Abstellraum, ca. 1,0 m²

Der **südseitige Außenbereich** ist ein besonderes Highlight dieser Wohnung. Er umfasst eine ca. **20 m² große Terrasse** (inkl. Abstellbox mit ca. 2,4 m²) sowie einen **Eigengarten mit rund 50 m²**. Der Zugang erfolgt sowohl vom Wohn-/Essbereich als auch vom Schlafzimmer.

Gebäude & Ausstattung

Die **Kleinwohnanlage mit nur 9 Wohneinheiten** wurde zwischen 2010 und 2012 errichtet. Sie ist barrierefrei ausgeführt und verfügt über einen Lift. Die Ausstattung ist **hochwertig und gepflegt**, unter anderem mit:

1. Hebeschiebetüre
2. Jura-Marmor
3. Badezimmer mit Dusche **und** Badewanne
4. Einbau-Spots
5. Motorbetriebene Außenjalousien
6. Terrassenbelag aus Naturstein

Die Beheizung erfolgt über eine **Fußbodenheizung mit Wärmepumpe (Erdsonden)**. Die **Warmwasseraufbereitung** wird zusätzlich durch eine **Solaranlage** unterstützt. Die monatlichen Betriebskosten sind attraktiv und belaufen sich EUR 235,00 inkl. Reparaturfonds in Höhe von EUR 67,00.

Energiekennzahlen:

1. HWB 31 (Klasse B)
2. fGEE 0,68 (A+)

Kaufpreis

Gesamtpreis: **EUR 350.000,-**

1. EUR 330.000,- für Wohnung inkl. Küche, Badmöbel, Garten und Kellerabteil
2. EUR 20.000,- für den Tiefgaragenplatz

Der **Reparaturfonds der Gesamtanlage** war per 31.12.2024 mit rund **EUR 20.000,-** dotiert.

Rechtliche & sonstige Hinweise

1. Widmung: Bau-Wohngebiet
2. Keine Eintragung im Gefahrenzonenplan oder Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
3. Zufahrt über eine grundbücherlich eingetragene Wegedienstbarkeit
4. Wegedienstbarkeit zugunsten des Nachbargrundstücks (geringfügiges Ausmaß)
5. **Übergabe:** nach Vereinbarung (Mietvertrag kann übernommen werden oder Eigenbedarf)

Als **langjähriger Bankmitarbeiter** mit Erfahrung im **Kreditrisikomanagement** biete ich Ihnen gerne meine **Expertise in Finanzierungsfragen** an. Für Grenzgänger besteht derzeit die Möglichkeit, **zinsgünstige CHF-Kredite** über ausgewählte Banken in Anspruch zu nehmen.

An Kaufnebenkosten fallen Grunderwerbsteuer (3,5 %), Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %), Maklerhonorar (3,6 % inkl. Ust.), Kosten für die Kaufvertragserstellung sowie Beglaubigungskosten und Barauslagen an. Es wird auf die Doppelmaklertätigkeit hingewiesen.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Interesse? Überzeugen Sie sich selbst von dieser sehr attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigung- oder Besprechungstermin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Rankweil, Stiegstraße 13a		
Anzeigen ID	221025		
Wohnfläche	55 m ²	Zimmer	2
Nebenräume	1	Etage	Erdgeschoss
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	2011
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Gartenwohnung	Badezimmer	1
Terrasse	19,00 m ²	Garten	49,00 m ²
Keller	7,00 m ²	Abstellraum	1 m ²
Fahrradraum	Vorhanden	Heizung	Erdwärme, Solar
Verfügbar ab	nach Vereinbarung	Heizwärmebedarf (HWB)	31 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,68 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A+		
Parkplatz:	(Tief-)Garage		

Kaufpreis	€ 330.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 120,46
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 24,69
Monatliche Kosten	€ 235,23
Monatliche Kosten (MwSt.)	€ 17,54
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 67
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000
Provision	3 % zzgl. Ust
Erklärung Kosten	Betriebskosten EUR 126,00, Heizkosten EUR 24,69, Reparaturfonds EUR 67,00 Umsatzsteuer EUR 17,54