



## Ein gemütliches Raumwunder für eine große Familie! Sonniges Haus in Koblach zu verkaufen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: regio Immobilien Bauträger Makler  
Kontakt: Walter Wakonigg  
Adresse  
(Straße, Mühleplatz 20  
Hausnummer, 6719 Bludesch  
PLZ):  
Telefon: +43 664 5452248  
Mobile: +43 664 545 22 48  
E-Mail: walter.wakonigg@gmail.com

### Sehr gepflegtes, geräumiges Wohnhaus in Koblach zu verkaufen!

Die Haus liegt in sonniger Südausrichtung und ruhiger Lage mitten im Wohngebiet mit schönem Garten in Koblach im Ried.

Die Gemeinde Koblach mit circa 4.900 Einwohnern liegt im südlichen Rheintal zwischen Kummenberg und Rhein. Die Grenze zur Schweiz ist sehr nahe, Koblach ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden und die Infrastruktur der Gemeinde bietet ein ideales Umfeld zum gemütlichen Leben und Wohnen.

Das Haus wurde im Jahr 2024 umfassend saniert. Es gibt einen neuen Kanalanschluss, die Heizung wurde auf Luftwärmepumpe umgestellt, das ganze Haus mit neuen Böden und Fußbodenheizung ausgestattet und das Bad und die WC's neu gemacht.

Das Haus kann zu einem Paradies für die ganze Familie werden. 5 Schlafzimmer im EG und DG bieten Platz für eine große Familie mit Kindern. Auch im Keller sind noch Wohn/Schlafräume vorhanden. Der Garten und die überdachte Terrasse bietet genügend Platz zum Genießen und zum Entspannen.

Die Garage ist an der Garage des Nachbarhauses angebaut. Das Haus kann auch als Zweitwohnsitz verwendet werden.

#### **Aufteilung des Hauses:**

Im Erdgeschoß des Hauses befinden sich die Küche mit Esszimmer, Wohnzimmer, Bad, WC und ein geräumiges Gäste/Schlafzimmer. Vom Esszimmer aus gelangt man zur überdachten Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Schlafzimmer und ein WC.

Das Haus ist unterkellert. Im Keller befinden sich die Technik und vier Kellerräume, die zum Teil auch als Wohnräume genutzt werden können.

Die Übergabe des Objekts ist nach Absprache mit dem Verkäufer sehr kurzfristig möglich.

#### **Sonstige Kosten:**

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer
2. 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (Befreiung möglich)
3. Vertragserrichtungskosten

**Vermittlungshonorar:** 3 % (+ 20 % USt.) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996 i.d.g.F.

**Kontakt:** Walter Wakonigg Tel. 0664 / 545 22 48

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Ried		
<b>Anzeigen ID</b>	275817		
<b>Wohnfläche</b>	139.79 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	356 m <sup>2</sup>
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1995
<b>Bauweise</b>	Fertigteil, Holz, Massiv	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Garten</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden

<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	Freiplatz (4)	

---

Kaufpreis	€ 670.000
Monatliche Kosten (MwSt.)	€ 225
Provision	3 % Maklerprovision zzgl. USt.
Erklärung Kosten	Grunderwerbsteuer: 3,5 % Grundbuchseintragung: 1,1 % (bis 500.000,00 € p.Person Befreiung möglich) Vertragskosten: ca. 0,6 %