

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

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

Fahrradraum	Vorhanden	Heizung	Luft Wärmepumpe, Zentralheizung
Verfügbar ab	sofort		
Parkplatz:	(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 %