

## Exklusives Penthouse über den Dächern von Koblach – Luxus pur mit 188?m<sup>2</sup> Panorama-Terrasse!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen Real Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Fabian Franz Ess

Adresse  
(Straße, Sparkassenplatz 1  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26546

Mobile: +43 664 8180699

E-Mail: fabian.ess@sreal.at

Exklusives Penthouse über den Dächern von Koblach – Luxus pur mit 188?m<sup>2</sup> Panorama-Terrasse!  
Diese exklusive, derzeit als 3-Zimmer-Wohnung ausgeführte Immobilie kann zu einer 4-Zimmer-Penthousewohnung umgebaut werden und vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen auf höchstem Niveau

Auf ca. 85,44 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erwartet Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept und stilvolle Details. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer exklusiven, offen gestalteten Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Bosch-Geräten und einem BORA-Kochfeldabzugssystem – perfekt für stilbewusstes Kochen und gesellige Abende. Von hier aus gelangt man direkt auf die beeindruckende Dachterrasse mit ca. 188,52 m<sup>2</sup>, wovon ca. 39,04 m<sup>2</sup> überdacht sind – ideal für entspannte Stunden im Freien, unabhängig vom Wetter.

Die Wohnung verfügt derzeit über zwei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das stilvolle Badezimmer beeindruckt mit hochwertigen, modernen Fliesen sowie einer großzügigen, begehbarer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC. Zusätzlich stehen ein separates Gäste-WC und ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Große bodentiefe Glasfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die Ausstattung ist durchgehend hochwertig und erfüllt höchste Wohnansprüche.

### **Raumaufteilung:**

- Garderobe - ca. 9,88 m<sup>2</sup>
- Abstellraum inklusive WM-Anschluss - ca. 1,61 m<sup>2</sup>
- WC - 1,84 m<sup>2</sup>
- Badezimmer - 9,04 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 - 12,63 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 - ca. 20,19 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen/Kochen - ca. 30,25 m<sup>2</sup>
- Terrasse - ca. 188,52 m<sup>2</sup>
- Abstellbox Terrasse - ca. 2,79 m<sup>2</sup>

### **Besonderheiten:**

- Ruhiger Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Große Dachterrasse zum Entspannen und Genießen
- Große Fensterfronten sorgen für ein helles Raumgefühl
- Elegantes Badezimmer

### **Sonstige Infos:**

Die Wohnung ist nach Absprache beziehbar.

Als Zubehör steht ein ca. 8,86 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Au		
<b>Anzeigen ID</b>	276335		
<b>Wohnfläche</b>	85.44 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2017
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Penthousewohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	188,52 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	8,86 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas, Solar, Zentralheizung, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	29 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.59 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7763
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

	Preis auf Anfrage
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 112,5
Einmalkosten	€ 112,5
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.