



## Raum für Familie, Platz für Ideen: Ihr Zuhause in Rankweil - Brederis



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	die zwei bbp gmbh
Kontakt:	Bernhard Böckle
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Reichsstraße 79 6800 Feldkirch
Telefon:	0664 177 45 03
Mobile:	-
E-Mail:	boeckle@diezwei.immo

Im schönen Wohngebiet von Rankweil gelegen steht dieses bezaubernde Familiendomizil zum Verkauf. Mit einer Grundfläche von ca. 843 m<sup>2</sup> besticht die charismatische Liegenschaft durch ihre naturnahe und ruhige Lage.

Das dreigeschossige Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup>, die viel Platz für die gesamte Familie bietet. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich der mit viel Tageslicht sowie einem direkten Zugang zum herrlichen Garten punktet. Eine separate, voll ausgestattete Küche bietet Stauraum und Arbeitsfläche. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer, sowie ein Gäste-WC und ein Tageslichtbad mit Badewanne, das zur Entspannung einlädt. Über das Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss, hier stehen Ihnen drei weitere Zimmer, ein Bad und ein separates WC sowie ein Büro zur Verfügung. Die 3 Schlafzimmer haben jeweils Zugang zu den Balkonen.

Ein großzügiger Gartenbereich verfügt über ausreichend Platz für die gesamte Familie und lädt zu entspannten Sonnenstunden ein. Hier genießen Sie Quality-time mit der Familie oder lassen einfach mal die Seele baumeln.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit neben großzügigen Abstellmöglichkeiten auch Platz für einen Technikraum, eine Waschküche und einen Werkraum – ideal für Heimwerker oder Hobbybastler. Die dazugehörige Garage ermöglicht Ihnen trockenes und sicheres Parken direkt am Haus.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Volksschule liegen in der weiteren Umgebung. Weiters liegt das Objekt nahe der Grenze zur Schweiz/FL und ist somit für Grenzgänger bestens geeignet.

Das nahegelegene Erholungsgebiet Paspels-Seen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder einfach nur die Natur zu genießen.

Durch Kiesbaggerungen wurden rund 20 Hektar Seeflächen geschaffen. Diese Seen sind ein begehrtes Erholungsgebiet geworden. Das in einem Kiesbecken liegende, saubere Grundwasser wird zum Fischen und Baden genutzt. Rankweil selbst profitiert von einer zentralen Lage im Vorarlberger Rheintal, die eine hervorragende Anbindung an die A14 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. So sind Sie bestens verbunden und erreichen sowohl die Schweiz als auch andere wichtige Ziele in der Region schnell und unkompliziert.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie ihr neues Zuhause!**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Rankweil, Unterer Paspelweg 9		
<b>Anzeigen ID</b>	280076		
<b>Wohnfläche</b>	152 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	843 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Garten</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Verfügbar ab</b>	Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	170 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2,99 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Externe ID</b>	10-883

---

	Preis auf Anfrage
Provision	3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
Erklärung Kosten	Nebenkosten 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragung
	3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
	Vertragserrichtungskosten Barauslagen