



Spitzenpreis für ein Wohnhaus mit 2 Wohnungen in sonniger und ruhiger Lage von Rankweil/Brederis!



Kontaktinformationen

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Bahnstraße 20A, 6844 Altach
 Telefon: 0660 / 6899366
 Mobile: 0660 / 6899366
 E-Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.at

Zweifamilienwohnhaus, Wollgrasweg 8, 6830 Rankweil

Lage:

Diese Liegenschaft befindet sich in einem schönen Wohngebiet in Rankweil/Brederis. Die Liegenschaft ist voll erschlossen und direkt an das öffentliche Wege- und Straßennetz angeschlossen und befindet sich am Ende einer (Sackgasse).

In wenigen Minuten erreichen sie sämtliche Einrichtungen des alltäglichen Lebens (Lebensmittelmarkte, Banken, Kindergarten, Schulen, Bahnhof, Bushaltestelle,...).

Objektbeschreibung:

Das Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großen Grundstück mit ca. 505 m² (Widmung Baufläche-Wohngebiet). Eine Unterteilung in 2 Grundstücksparzellen wäre möglich. Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße (Wollgrasweg).

Dieses Zweifamilienhaus verfügt über eine gesamte Wohnnutzfläche von ca. 130 m² (je Wohnung ca. 65 m²), einen Keller mit ca. 86 m². Zusätzlich verfügt das Wohnhaus über eine überdachte Terrasse mit ca. 21 m², einen Schopf und einen großen südwestseitig gelegenen Garten. Nord- ostseitig befindet sich die Zufahrt und die große Parkplatzfläche.

Nordostseitig befindet sich auch ein Geh- und Fahrrecht für die südlich gelegene Liegenschaft (ca. 3,50 m in der Breite entlang der östlichen Grenze).

Errichtet wurde das Haus in den 1965/66 in massiver Bauweise (Beton, Ziegel). Beim Dach handelt es sich um ein Satteldach, welches mit Welleternit eingedeckt wurde.

Hier ein kurzer Auszug der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen:

1. Austausch der Fenster und Rollladen
2. Dach wurde neu eingedeckt
3. Teilweise wurden Heizkörper getauscht
4. E-Boiler wurde getauscht
5. Terrasse wurde 2004 überdacht und eine Treppe angebaut
6. Haus gemalt 2009
7. Gasheizung wurde 2013 erneuert
8. Dachboden isoliert 2014
9. Beide Wohnungen wurden teilsaniert (Böden, Küche, Badezimmer)
10. usw.
- 11.

Einteilung:

Keller: Waschküche/Technikraum, Heizraum, Lagerkeller, Kellerraum, Hobbyraum und Gang

EG-Wohnung: Gang, WC, Badezimmer (inkl. Badewanne, Dusche, Waschbecken, Badezimmerschränke), Wohnküche (inkl. Einbauküche), Wohnzimmer, Schlafzimmer

OG-Wohnung: Gang, Abstellraum, Badezimmer, Küche verbunden mit dem Wohnzimmer, Schlafzimmer

Dachboden

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Gasheizung) und die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper. Zusätzlich verfügt das Haus noch über eine Holzheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Die Beschilderung erfolgt mittels Rollladen.

Bei den Fenstern wurden Alufenster im Wohnbereich und Kunststofffenster im Keller eingebaut. Das Haus verfügt über Holztüren mit Holzrahmen im Wohnbereich.

Im Haus befinden sich unterschiedliche Bodenbeläge: Parkett-, Fliesen-, Laminat- und PVC-Böden

Energieausweis:

HWB: 178 / Klasse E

fGEE: 2,49 / Klasse D

Bezug:

Verhandelbar!

Betriebskosten:

Abhängig vom Verbrauch

Kaufpreis:

€ 548.000,-

Nebengebühren:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Notar-Anwaltskosten

3,6 % Maklerprovision

Kontaktdaten:

Mag. Jürgen Sandholzer

Mobil: +43 (0)660 68 99 366

juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.at

Auf eine unverbindliche Anfrage freut sich Mag. Jürgen Sandholzer!

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Rankweil, Wollgrasweg 8		
Anzeigen ID	284940		
Wohnfläche	130 m ²	Grundstücksgröße	505 m ²
Zimmer	6	Nebenräume	2
Anzahl Stockwerke	3	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1965	Bauweise	Massiv
Objektart	Haus	Objekttyp	Allgemein
Badezimmer	2	Balkon	Vorhanden
Garten	Vorhanden	Heizung	Gas
Verfügbar ab	ab sofort	Heizwärmebedarf (HWB)	178 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	E	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2,49 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)			

Kaufpreis

€ 548.000