



zur Anzeige

Rankweil: Wohnen mit Weitblick: Stilvolle 4,5-Zimmer-Maisonette mit XXL-Terrasse, Pergola & Zukunftsoption Büro/Praxis, 1 Garage, 1 Carport-Stellplatz



Kontaktinformationen

Firma: TSImmo
Kontakt: Sabine Tschütscher
Adresse
(Straße, Kirchstraße 4
Hausnummer, 6811 Gofis
PLZ):
Telefon: +43 664 14 57 050
Mobile: -
E-Mail: sabine.tschuetscher@tsimmo.at

Diese außergewöhnliche **4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung** befindet sich im **Obergeschoss** eines charmanten Zweifamilien-/Mehrparteienhauses und ist **ausschließlich über das Stiegenhaus erreichbar (kein Lift)**.

Die Wohnung ist **nach Absprache beziehbar, voraussichtlich ab Februar bzw. März 2026**, und verbindet hochwertiges Wohnen mit großzügigen Außenflächen sowie einer spannenden

Zukunftsperspektive: Eine spätere Nutzung als Büro oder Praxis ist voraussichtlich ab 09/2027 möglich.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume, eine moderne und stilvolle Ausstattung sowie außergewöhnliche Außenbereiche schaffen ein Wohngefühl, das Komfort, Eleganz und Lebensqualität perfekt vereint.

Objektbeschreibung

Die angebotene **Maisonette-Wohnung Top 2** verfügt über ca. **112 m² Wohnnutzfläche** und erstreckt sich über **zwei Ebenen**. Sie liegt in einem gepflegten Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einheit im Erdgeschoss, die zukünftig als Büro oder Praxis genutzt werden kann (voraussichtlich ab 09/2027).

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über die gemeinsame Hauseingangstür und ein **ansprechend gestaltetes Stiegenhaus**, das direkt in das Obergeschoss führt und bereits beim Betreten den hochwertigen Charakter der Immobilie widerspiegelt.

Raumaufteilung & Flächenübersicht – Top 2

Obergeschoss (Wohnebene)

- Eingangsbereich: ca. **10,30 m²**
- Badezimmer: ca. **8,03 m²**
- Gäste-WC: ca. **2,13 m²**
- Küche: ca. **17,06 m²**
- Ess- und Wohnbereich mit Zugang zu Balkon & Terrasse: ca. **31,30 m²**
- Zimmer 1: ca. **15,91 m²**

Außenflächen OG:

- Balkon: ca. **12,96 m²**
- Terrasse: ca. **49,00 m²**
 - davon **Pergola überdacht**: ca. **23,25 m²**
 - **Abstellbox / Geräteraum**: ca. **3,35 m²**

Dachgeschoss

- Gangbereich: ca. **0,95 m²**
- Zimmer 2: ca. **11,62 m²**
- Zimmer 3: ca. **14,45 m²**

Zubehör & Stellplätze

- Kellerabteil (ca. **12,7 m²**)
- **1 Garagen-Autoabstellplatz** (ca. **20,05 m²**, gemeinschaftlicher Zugang)
- **1 Auto-Abstellplatz im Carport direkt vor der Garage**

- **Waschküche / Trockenraum** im Keller
(inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss für Top 2)
 - **Wein- bzw. Kartoffelkeller** mit besonderem Charakter
(teilweise offener Boden – ursprünglicher Zustand)
-

Detailbeschreibung der Wohnung

Obergeschoss

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer **stilvollen, ruhigen Atmosphäre** und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Die **moderne Wohnküche** ist hochwertig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen: Herd, Geschirrspüler, Combigerar sowie eine **Teller-Wärmeschublade** sorgen für höchsten Komfort im Alltag.

Das **offene Esszimmer** geht fließend in den großzügigen Wohnbereich über und schafft ein einladendes Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie sowohl auf den **sonnigen Balkon (ca. 13 m²)** als auch auf die beeindruckende Terrasse. Zusätzlich befindet sich **direkt vor dem Esszimmer ein weiterer Balkon-/Terrassenbereich**, der den Wohnraum optisch und funktional erweitert.

Ein **separates Gäste-WC** sowie ein **helles, modernes Badezimmer** mit Badewanne, großer Dusche, zwei Waschbecken und geschmackvollen Badezimmermöbeln runden diese Ebene perfekt ab.

Dachgeschoss

Über eine interne Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das als **ruhige Rückzugs- und Schlafebene** dient.

Hier stehen Ihnen zwei helle, freundliche Zimmer zur Verfügung:

- Ein Zimmer wird derzeit als **Schlafzimmer** genutzt und bietet zusätzlich einen **Dachraum als praktischen Abstellbereich**.
 - Ein weiteres Zimmer ist mit einem **Tresor** ausgestattet und eignet sich ideal für Homeoffice, Gäste oder Kinderzimmer.
-

Außenbereiche – Wohnen im Freien

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der außergewöhnlich großzügige Außenbereich:

- **1 Große Terrasse (ca. 49 m²)** – ideal für Familie, Gäste und entspannte Stunden
- **mit Überdachter Pergola** – für angenehme wetterunabhängige Nutzung
- **Zwei Hochbeete** für Hobbygärtner
- **Abstellbox / Geräteraum** für Gartenmöbel und Geräte

- **zusätzlich 1 Balkon / Terrasse ca. 12 m2** vor Ess- Wohnbereich

Diese Kombination aus Terrasse, Pergola und zusätzlichem Balkon macht die Wohnung zu einem echten Unikat.

Fazit

Diese hochwertige Maisonette-Wohnung vereint **stilvolles Wohnen, großzügige Innen- und Außenflächen** sowie eine **seltene Zukunftsoption für eine spätere Nutzung als Büro oder Praxis (ab 09/2027)**.

Der **Bezug ab Februar bzw. März 2026** ermöglicht eine entspannte Planung – ideal für alle, die heute exklusiv wohnen und morgen flexibel bleiben möchten.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Perfekte Lage in Rankweil: * Zentrumsnähe: Die Wohnung profitiert von ihrer unmittelbaren Nähe zum Zentrum

von Rankweil, wodurch alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen bequem erreichbar sind. * Einkaufsmöglichkeiten: Nur 200 Meter entfernt liegt ein vielseitiger Einkaufsmarkt. * Öffentliche Verkehrsanbindung: Sehr nah zum Bahnhof von Rankweil - in nur 220 Metern. * Verwaltung und Dienstleistungen: Das Rathaus von Rankweil ist ebenfalls in greifbarer Nähe, nur 650 Meter von der Wohnung entfernt.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Rankweil		
Anzeigen ID	293628		
Wohnfläche	112 m²	Zimmer	4.5
Anzahl Stockwerke	3	Etage	EG
Baujahr	1964	Objektart	Wohnung
Objektyp	Maisonette	Badezimmer	1
Balkon	12,96 m²	Terrasse	49,00 m²
Keller	16,88 m²	Abstellraum	Vorhanden
Heizung	Gas, Zentralheizung, Fußbodenheizung	Verfügbar ab	sofort - nach Absprache
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Heizwärmebedarf (HWB)	38 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.84 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A	Externe ID	383243_7488/215
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	

Gesamtbelastung	€ 2.390
Netto-Kaltmiete	€ 2.100
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 290
Kaution	€ 7.170
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Erklärung Kosten	zusätzliche Einmalkosten: € 420,00 Vertragserstellung, € 80 Bearbeitungsgebühr, Pauschale BK