



## Muntlix: attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung zu vermieten - provisionsfrei



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	M/M Immo GmbH
Kontakt:	M/M Immo GmbH
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Neuburgstraße 8/3 6830 Rankweil
Telefon:	+436645313663
Mobile:	-
E-Mail:	office@miller-immo.at

Die zur Vermietung stehende, **neuwertige und barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung Top 17** befindet sich im **Haus B** einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt **9 Wohneinheiten**.

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoß** und verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup>**. Die durchdachte und funktionale Raumaufteilung bietet ein komfortables Wohnambiente:

1. Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche: **29,5 m<sup>2</sup>**
2. Schlafzimmer: **14,0 m<sup>2</sup>**
3. Kinder- bzw. Arbeitszimmer: **10,4 m<sup>2</sup>**
4. Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche: **7,6 m<sup>2</sup>**
5. WC: **2,1 m<sup>2</sup>**
6. Abstellraum: **2,1 m<sup>2</sup>**
7. Vorräum/Garderobe und Flur: **ca. 11,0 m<sup>2</sup>**

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige, verglaste Terrasse mit 18,9 m<sup>2</sup>**, die sich auch ideal als **unbeheizter Wintergarten** nutzen lässt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Zur Wohnung gehört ein **Kellerraum mit ca. 8 m<sup>2</sup>**, der **im Mietpreis inkludiert** ist. Ein **Tiefgaragenplatz** steht optional zur Verfügung und kann **separat angemietet** werden.

Die Wohnanlage besteht aus **drei Gebäuden** und wurde in den Jahren **2017/2018** errichtet. Den Bewohnern stehen ein **Fahrradraum**, ein **Trockenraum** sowie ein **großer Gemeinschaftsspielplatz** mit ca. **150 m<sup>2</sup> Fläche**, ausgestattet mit **Sandkasten und Schaukel**, zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine **moderne Wärmepumpe mit Erdsonden**. Die **Warmwasseraufbereitung** wird ebenfalls durch die Wärmepumpe unterstützt und durch eine **Solaranlage** ergänzt, was für eine energieeffiziente und nachhaltige Versorgung sorgt.

#### **Energiekennzahlen:**

1. Heizwärmeverbrauch (HWB): **32 kWh/m<sup>2</sup>a** – Klasse **B**
2. Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): **0,75** – Klasse **A**

#### **Mietkonditionen:**

1. Miete Wohnung mtl.: **EUR 1.150,00**
2. Heizkosten mtl.: **EUR 47,84**
3. Betriebskosten mtl.: **EUR 245,92**
4. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten mtl.: **EUR 1.443,75**

Optional kann ein Tiefgaragenplatz um mtl. **EUR 80,00 (inkl. USt) zzgl. BK 11,12** angemietet werden.

Die Immobilie besticht durch zahlreiche Besonderheiten:

1. **Solide Bauweise**
2. **Barrierefreiheit** für komfortables Wohnen
3. **Sehr guter Zustand** der Wohnung und der gesamten Wohnanlage
4. **Heller, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich** für eine angenehme Wohnatmosphäre
5. **Großzügige Küche** mit viel Platz
6. **Hochwertige Ausstattung** mit Parkettböden, Dielen und motorbetriebenen Jalousien
7. **Geräumiges Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und Tageslicht (Fenster)
8. **Fußbodenheizung** für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung
9. **Großzügige Terrasse** (18,9 m<sup>2</sup>), die auch als Wintergarten genutzt werden kann
10. **Attraktive Energiekennzahlen** dank Wärmepumpe und Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
11. **Lift** im Gebäude
12. **Gute Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle liegt direkt bei der Wohnanlage)

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Interesse? Überzeugen Sie sich selbst von dieser sehr attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Muntlix, Hauptstraße 36

**Anzeigen ID** 293955

**Wohnfläche** 77 m<sup>2</sup> **Zimmer** 3

<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Etage</b>	Dachgeschoß
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2019
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschoßwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	19,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	2,1 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Erdwärme	<b>Verfügbar ab</b>	Februar 2026
<b>Befristung</b>	nach Vereinbarung	<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	32 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,75 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- A Faktor (Klasse fGEE)</b>			
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Gesamtbelastung	€ 1.443,76
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 221,71
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 39,87
Mehrwertsteuer	€ 32,18
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.150
Miete (Auto-)Stellplatz	€ 80
Kaution	€ 4.500
Erklärung Kosten	Miete Wohnung EUR 1.150,00; Miete TG-Platz EUR 80,00 (optional); Heizkosten EUR 47,84; Betriebskosten EUR 245,92 Betriebskosten TG-Platz EUR 11,12 (optional); alle Angaben inkl. Ust.