

## Stilvolle Dachgeschoßwohnung mit großzügigem Balkon im Zentrum von Koblach zu verkaufen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

Die im **Jahr 2021 fertiggestellte** Wohnanlage überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Bauweise und eine nachhaltige Energiekonzeption. Die **attraktive 2-Zimmer-Wohnung W 8** befindet sich im **Dachgeschoss (2. Obergeschoß)** des Hauses **Rütti 9a, Koblach**, und bietet ein hochwertiges Wohnambiente mit durchdachter Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von 50,34 m<sup>2</sup>** sowie einen **großzügigen, überdachten Balkon mit 17,13 m<sup>2</sup>**, zusätzlich gehören ein **Kellerabteil mit 6 m<sup>2</sup>** sowie ein **Tiefgaragenplatz** zur Einheit.

### Raumaufteilung

1. Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche: **ca. 27,0 m<sup>2</sup>**
2. Schlafzimmer: **ca. 13,18 m<sup>2</sup>**
3. Badezimmer: **ca. 5,0 m<sup>2</sup>**
4. Flur / Garderobe: **ca. 5,2 m<sup>2</sup>**

Der **großzügige Balkon** ist nach **Osten ausgerichtet** und bietet einen angenehmen Platz für entspannte Stunden.

## Ausstattung & Technik

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand**:

1. Dielenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
2. Feinsteinzeug-Fliesen in Bad und Nebenräumen
3. Einbauküche eines Tischlers
4. Badverbau mit Spiegelschrank
5. Spots / Deckeneinbaubeleuchtung
6. Hebe-Schiebetüre zum Balkon
7. Motorbetriebene Jalousien
8. Fußbodenheizung für angenehme Wärmeverteilung
9. Barrierefreier Zugang & Lift

Die Wohnanlage verfügt zudem über einen **Fahrradraum**.

## Bauweise & Energie

Die Immobilie überzeugt durch eine **solide, ökologische Bauweise** mit zukunftsorientierter Haustechnik:

1. Beheizung mittels **Erdwärmepumpe**
2. **Photovoltaikanlage** zur Energieunterstützung

## Energiekennzahlen:

1. Heizwärmebedarf (HWB): **28 kWh/m<sup>2</sup>a** – Klasse **B**
2. Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): **0,67** – Klasse **A+**

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen insgesamt EUR 203,14 (Betriebskosten EUR 175,01 sowie Heizkosten von EUR 28,13) zzgl. Reparaturfonds von mtl. EUR 72,00.

## Kaufpreis

Der **Gesamtkaufpreis** beträgt **EUR 365.000,00** und setzt sich wie folgt zusammen:

1. Wohnung inkl. Küche und Kellerabteil: **EUR 340.000,00**
2. Tiefgaragenplatz: **EUR 25.000,00 (optional)**

Bis Juni 2026 haben Käufer die einmalige Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen wie z.B. Schaffung eines Hauptwohnsitzes, eine Gebührenbefreiung für Grundbuch- und Pfandrechtseintragungen zu erhalten.

Grenzgänger haben die Möglichkeit, einen zinsgünstigen CHF-Kredit zu erhalten. Als ehemaliger Bankmitarbeiter unterstütze ich Sie gerne in allen Finanzierungsfragen.

## Vermietung

Die Wohnung ist derzeit **bis 14. Juli 2026 vermietet**.

Auf Wunsch kann der **Mietvertrag mit dem bestehenden Mieter verlängert** werden – ideal auch als **Anlageobjekt**.

An **Kaufnebenkosten** fallen Grunderwerbsteuer (3,5 %), Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %), Maklerhonorar (3,6 % inkl. Ust.), Kosten für die Kaufvertragserstellung sowie Beglaubigungskosten und Barauslagen an.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Auf das familiäre Naheverhältnis wird hingewiesen.

### Interesse geweckt?

Überzeugen Sie sich selbst von dieser **sehr attraktiven Immobilie** und vereinbaren Sie gerne einen **Besichtigungs- oder Beratungstermin**. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Rütti 9a		
<b>Anzeigen ID</b>	295047	<b>Zimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	50.34 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	Dachgeschoss
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Baujahr</b>	2021
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung	<b>Keller</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	17,13 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung, Photovoltaik
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,67 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B		
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>			
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 340.000
<b>Monatliche Kosten</b>	€ 275,14
<b>Preis (Auto-)Stellplatz</b>	€ 25.000
<b>Erklärung Kosten</b>	Grundbuchseintragungsgebühr 1,1 %, Grunderwerbsteuer 3,5 %, Maklerprovision 3 % zzgl. 20 % Ust. (insgesamt 3,6 %), Kaufvertragskosten auf Anfrage