



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 m²** sowie einen **großzügigen, überdachten Balkon mit 17,13 m²**, zusätzlich gehören ein **Kellerabteil mit 6 m²** sowie ein **Tiefgaragenplatz** zur Einheit.

Raumaufteilung

1. Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche: **ca. 27,0 m²**
2. Schlafzimmer: **ca. 13,18 m²**
3. Badezimmer: **ca. 5,0 m²**
4. Flur / Garderobe: **ca. 5,2 m²**

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/m²a** – 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 Pfandrechteintragungen 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

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Rütli 9a		
Anzeigen ID	295047		
Wohnfläche	50.34 m²	Zimmer	2
Anzahl Stockwerke	3	Etage	Dachgeschoss
Bautyp	Neubau (bis 5 Jahre)	Baujahr	2021
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschosswohnung	Badezimmer	1
Balkon	17,13 m²	Keller	6,00 m²
Fahrradraum	Vorhanden	Heizung	Erdwärme, Fußbodenheizung, Photovoltaik
Verfügbar ab	nach Vereinbarung	Heizwärmebedarf (HWB)	28 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,67 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A+		
Parkplatz:	(Tief-)Garage		

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