

## Koblach: Moderne 3-Zimmer-Maisonettwohnung mit riesiger Dachgeschoss-Terrasse!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	SIMA Immobilien GmbH
Kontakt:	Anastasios Maximos
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Lindauer Straße 13 6911 Lochau
Telefon:	+43 676 7090990
Mobile:	-
E-Mail:	anastasios.maximos@simaimmobilien.at

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Koblach!

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung bietet auf zwei Etagen höchsten Wohnkomfort. Hier erwartet Sie ein Highlight nach dem anderen!

#### Durdachter Grundriss und Kleinwohnanlage:

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer **2019 fertiggestellten Kleinwohnanlage mit lediglich zwei Wohneinheiten** in Koblach und bietet ein ruhiges sowie privates Wohnumfeld.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet **zwei großzügige Schlafzimmer** sowie einen **eleganten Wohn-Essbereich**. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum im Alltag schafft.

Das **Badezimmer** ist hochwertig ausgeführt und mit **edlen Fliesen** ausgestattet. Es verfügt über eine **Dusche**, eine **Badewanne** sowie ein **WC**.

#### Sonnige Traumterrasse und ausreichend Parkmöglichkeiten:

In der oberen Etage der Maisonette-Wohnung erwartet sie eine **riesige Dachterrasse mit fast 70m<sup>2</sup>. Ca. 25m<sup>2</sup> davon sind überdacht**. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien und verbringen entspannte Zeit mit Familie und Freunden. Der großzügige Außenbereich bietet zudem ideale Voraussetzungen für gemütliche Grillabende und gesellige Zusammenkünfte.

**2 Autoabstellplätze** stehen zur Verfügung und können jeweils um € 15.000,- zusätzlich erworben werden.

#### **Niedrige laufende Kosten:**

**Betriebskosten:** Das Objekt wird eigenverwaltet, da es sich lediglich um zwei Einheiten handelt. Damit sparen Sie sich als zukünftige Eigentümer laufende Betriebskosten. Die monatlichen Betriebs- bzw. Nebenkosten belaufen sich laut Angaben des Verkäufers (verbrauchsabhängig) auf: Heizkosten: ca. EUR 35 - Wasserkosten: ca. EUR 35 - Stromkosten: ca. EUR 43. Somit insgesamt ca. **EUR 113,00**

#### **Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen!**

Diese Wohnung in Koblach vereint Komfort und eine hervorragende Anbindung in einer perfekten Lage.

**Kontaktieren Sie uns noch heute,** um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

**Hinweise:** Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumauflistung. \*Das zweite abgebildete Foto wurde unter Einsatz künstlicher Intelligenz bearbeitet und dient der besseren Darstellung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <2.250m  
Krankenhaus <6.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <3.750m  
Universität <8.750m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <4.500m

##### **Sonstige**

Bank <2.250m  
Geldautomat <2.250m  
Post <750m  
Polizei <3.750m

##### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Dürne

**Anzeigen ID** 295908

**Wohnfläche** 69.81 m<sup>2</sup>      **Zimmer**

<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Maisonette
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	67,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung, Wärmepumpe	<b>Verfügbar ab</b>	01.03.2026
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2	<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	35 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.68 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- A+ Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/351
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (2)		

---

Kaufpreis	€ 449.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.