



## Gepflegtes Zweifamilienhaus in unschlagbarer Lage!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen Real Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Pascal Peter

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26540

Mobile: +43 664 78087684

E-Mail: pascal.peter@sreal.at

Gepflegtes Zweifamilienhaus in unschlagbarer Lage!  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Rankweil!

Verkauft wird ein Zweifamilienhaus mit 212,80 m<sup>2</sup>. Aufgeteilt wird das Zweifamilienhaus in einen großzügigen Keller und zwei Wohnungen, welche jeweils 106,40 m<sup>2</sup> groß sind.

### Aufteilung wie folgt:

#### Kellergeschoss:

- Keller

- Bad/Waschküche
- Keller
- Keller
- Werkraum
- Heizraum/Öltank -> **ein Gasanschluss ist bereits vorhanden!**

#### Erdgeschoss:

- WC
- Bad
- Zimmer
- Abstellraum
- Zimmer 2
- Zimmer 3 mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Küche

#### Obergeschoss:

- WC
- Bad
- Zimmer mit Zugang zur großen Dachterrasse
- Abstellraum
- Zimmer 2
- Zimmer 3 mit Zugang zum Balkon
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

- Küche

**Folgende Erneuerungen wurden 2013 durchgeführt:**

- Die Fenster und Türen wurden erneuert
- Das Dach wurde gedämmt und neu eingedeckt
- Dämmung Fassade und Reinigung
- Die Terrasse wurde saniert
- Die Rollläden wurden erneuert

Die Lage könnte nicht besser sein: Rankweil ist eine tolle Gemeinde, die Ihnen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet. Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, die Ihnen den Zugang zur Autobahn erleichtert und somit die Erkundung der gesamten Region ermöglicht.

Für Autofahrer steht eine Garage zur Verfügung, die nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern auch zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem gibt es ein Carport und genügen Autoabstellplätze.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Pascal PETER, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

## Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr (**Diese entfallen derzeit beim Erwerb als Eigennutzer**)

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

### Lage:

Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus in Rankweil! Die Lage am Leinenweg bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Ruhe und urbanem Leben. Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe, ideal für Familien. Auch der Supermarkt ist schnell erreichbar, sodass der tägliche Einkauf bequem vonstattengeht. Zudem profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und den Autobahnanschluss, der Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Umgebung garantiert. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser attraktiven Umgebung!

---

### Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):

Vorarlberg Feldkirch, Rankweil, Leinenweg

### Anzeigen ID

296265

### Wohnfläche

212.8 m<sup>2</sup>

### Grundstücksgröße

695 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1973

### Bauweise

Massiv

### Objektart

Haus

### Objektyp

Doppelhaus

### Badezimmer

3

### Balkon

Vorhanden

### Terrasse

5,40 m<sup>2</sup>

### Garten

521,00 m<sup>2</sup>

### Abstellraum

Vorhanden

### Heizung

Öl

<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	98.35 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.44 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7905
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz	Carport

---

Kaufpreis	€ 859.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.