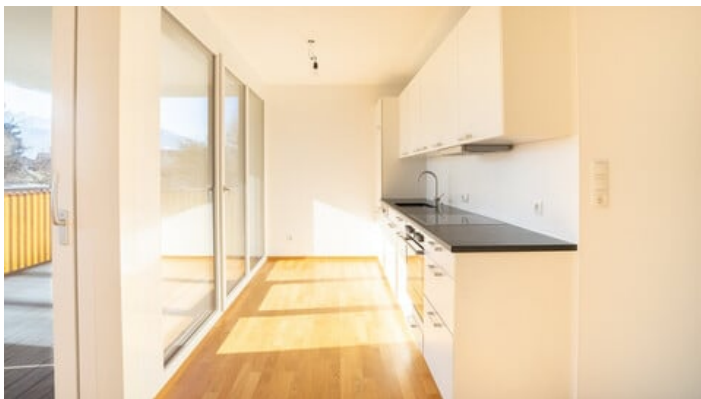




## Koblach | Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Kleinwohnanlage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: WÄLDERIMMO GmbH  
Kontakt: Magnus Hagspiel  
Adresse  
(Straße, Hof 400  
Hausnummer, 6866 Andelsbuch  
PLZ):  
Telefon: +43 676 5055764  
Mobile: +43 676 5055764  
E-Mail: magnus.hagspiel@waelderimmo.at

### Koblach | Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Kleinwohnanlage

#### Lage

Koblach liegt im südlichen Rheintal und zählt zu den attraktiven Wohnorten im Bezirk Feldkirch. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet ein angenehmes Umfeld mit hoher Wohnqualität. Die Lage verbindet eine entspannte Atmosphäre mit einer guten Anbindung an die Einrichtungen des täglichen Lebens.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Distanz. Eine Bushaltestelle liegt in der Nähe und sorgt für eine verlässliche Verbindung zu den umliegenden Gemeinden.

Die Umgebung von Koblach bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Spazierwege, Radstrecken und Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien ein. Besonders das nahegelegene Koblacher Ried mit seiner einzigartigen Naturlandschaft schafft einen hohen Erholungswert.

Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die eine ruhige Wohnumgebung, eine gut ausgebaute Infrastruktur und die Nähe zur Natur schätzen.

#### Immobilie

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage in Koblach, bestehend aus lediglich vier Wohneinheiten. Durch die überschaubare Größe der Anlage ergibt sich ein ruhiges und privates Wohnumfeld.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 73,09 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch einen klar gegliederten Grundriss aus. Alle Räume sind funktional angeordnet und bieten ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

In sämtlichen Wohnräumen ist eine Fußbodenheizung installiert, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und ein angenehmes Raumklima ermöglicht.

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne sowie einem WC ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch.

Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung steht für Haushaltsgeräte, Vorräte oder zusätzlichen Stauraum zur Verfügung und ergänzt die praktische Raumaufteilung.

Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet Platz für Sitzmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet und sich praktischerweise auf derselben Etage befindet, was den Zugang besonders komfortabel und alltagstauglich macht.

Ebenfalls ist ein Carportstellplatz vorhanden, der einen witterungsgeschützten Abstellplatz für das Fahrzeug gewährleistet.

### Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 %.

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

### Hinweis

Zur besseren Veranschaulichung wurde ein Teil der Aufnahmen digital bearbeitet bzw. virtuell eingerichtet. Die Fotos dienen der visuellen Orientierung, die tatsächliche Ausstattung und Möblierung kann abweichen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Koblach		
<b>Anzeigen ID</b>	296503		
<b>Wohnfläche</b>	73.71 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	2012
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein

<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	10,95 m²	<b>Keller</b>	2,72 m²
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	39 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.73 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A	<b>Externe ID</b>	justimmo_363501_643
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)	<b>Carport</b>	

---

Preis auf Anfrage