

## Exklusive 3-Zi-Neubauwohnung im Erstbezug in Weiler



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: maxiimmo GmbH  
Kontakt: Vanessa Höffernig  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Pfründeweg 4  
6830 Rankweil  
Telefon: 05522-24442-30  
Mobile: -  
E-Mail: [vanessa.hoeffernig@maxiimmo.at](mailto:vanessa.hoeffernig@maxiimmo.at)

Willkommen in einem Zuhause, das höchste Wohnansprüche erfüllt.

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit 78,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernes Design, durchdachte Raumplanung und ein außergewöhnliches Wohngefühl auf höchstem Niveau. Die offene Architektur sowie die beeindruckende, raumhohe Fensterfront schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und verleihen dem Wohn- und Essbereich eine besondere Weite.

Als Herzstück präsentiert sich der großzügige Wohnraum mit feinem Echtholzparkett, das dem Ambiente eine warme und zugleich elegante Note verleiht. Die großflächigen Glasfronten eröffnen einen unverbaubaren Blick ins Grüne sowie auf das beeindruckende Bergpanorama – ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert. Der direkte Zugang zum weitläufigen Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und macht sie an sonnigen Tagen zum perfekten Ort für entspannte Stunden oder ein Frühstück mit Aussicht.

Die hochwertige Einbauküche (wird in KW 13 eingebaut) fügt sich nahtlos in das offene Wohnkonzept ein und überzeugt durch ihr zeitloses, minimalistisches Design sowie durchdachte Funktionalität – ein Ort, an dem Kochen und Genießen zum Erlebnis werden.

Zwei helle Schlafzimmer bieten ideale Rückzugsorte für Ruhe und Erholung. Das moderne, barrierefrei gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, bodengleichen Glasdusche, hochwertigen großformatigen Fliesen und einer zeitlos eleganten Ausstattung, die Komfort und Stil perfekt vereint.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil komplettieren dieses attraktive Angebot.

Diese Immobilie ist weit mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

#### **OBJEKTDATEN:**

1. 3-Zimmer-Wohnung mit 78,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
2. Neubau / Erstbezug
3. Top 2 im 1. Obergeschoss
4. Baujahr 2024
5. Bezug ab April 2026
6. Aufzug vorhanden
7. Hochwertiger Parkettboden
8. Heizung Wärmepumpe
9. Fahrradraum + Abstellplätze für Motorräder vorhanden

#### **KOSTEN:**

1. Bruttomiete warm: € 1.618,14 (Kaltmiete € 1.432,72 zzgl. Betriebskosten € 185,42)
2. Kautions: € 4.855,- (3 Brutto-Monatsmieten - bar, Überweisung oder Bankgarantie)
3. Keine zusätzlichen Vertragserstellungsgebühren

#### **AUFTEILUNG:**

1. Sehr großzügiger und heller Wohn- und Essbereich mit moderner, offen gestalteter Küche (35,10 m<sup>2</sup>)
2. Zwei helle Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße (12,60 m<sup>2</sup> und 11,60 m<sup>2</sup>)
3. Einladender, geräumiger Eingangsbereich mit optimalen Stellmöglichkeiten (8,80 m<sup>2</sup>)
4. Modernes Badezimmer mit komfortabler, barrierefreier Dusche und zeitgemäßer Ausstattung (7,50 m<sup>2</sup>)
5. Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum im Alltag (2,80 m<sup>2</sup>)
6. Sonniger, überdachter Balkon (südseitig 18,90 m<sup>2</sup>)
7. Zugewiesener PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage
8. Zugewiesenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

## LAGE:

Die Wohnung in der Gehrenstraße 17a befindet sich in einer besonders gefragten und ruhigen Wohnlage in Weiler. Eingebettet in eine gewachsene Wohnstruktur mit gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün genießen Sie hier ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit hoher Lebensqualität und sonniger Ausrichtung. Die naturnahe Umgebung sorgt für eine entspannte Atmosphäre und bietet zugleich ein harmonisches Ortsbild.

Trotz der ruhigen Lage ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gewährleistet: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergarten, Schule sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar. Spazier- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Diese Lage vereint Ruhe, Naturverbundenheit und eine gute Erreichbarkeit – ideal für alle, die ein hochwertiges und zugleich alltagstaugliches Wohnumfeld schätzen.

1. Autobahnanschluss: ca. 2 km
2. Bahnhof: ca. 2,8 km
3. Bushaltestelle: ca. 350 m
4. Supermarkt: ca. 600 m
5. Bank: ca. 600 m
6. Post: ca. 550 m
7. Apotheke: ca. 550 m

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Weiler, Gehrenstraße 17a Top 2		
<b>Anzeigen ID</b>	297292		
<b>Wohnfläche</b>	78.4 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2024
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Balkon</b>	18,90 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Abstellraum</b>	2,8 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Wärmepumpe
<b>Verfügbar ab</b>	01.04.2026	<b>Befristung</b>	5 Jahre
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	19 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,62 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+

---

Gesamtbelastung	€ 1.627,64
Betriebskosten (exkl. MwSt)	€ 141,03
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 32,5
Mehrwertsteuer	€ 21,39
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.432,72
Kaution	€ 4.883