

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten in guter Lage von Koblach!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH

Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):

Telefon: 0660 / 6899366

Mobile: 0660 / 6899366

E-Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.a

Lage:

Diese Liegenschaft befindet sich in einer schönen und sonnigen Wohngegend in der Rheintalgemeinde Koblach.

Das Naherholungsgebiet liegt vor Ihrer Haustüre und in wenigen Minuten erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des alltäglichen Lebens (Lebensmittelmärkte, Banken, Ärzte, Kindergarten, Volks- und Mittelschule, Bushaltestelle,...).

Objektbeschreibung:

Das schöne Einfamilienhaus mit moderner Einliegerwohnung befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 652 m² Grundstücksfläche (Widmung – Baufläche-Mischgebiet). Die Liegenschaft ist direkt an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen. Für die Nord-westlich gelegenen Grundstücke besteht ein grundbücherlich eingetragenes Geh- und Fahrrecht.

Dieses moderne Einfamilienhaus umfasst eine Wohnnutzfläche von ca. 120 m² und die Einliegerwohnung verfügt über ca. 57 m² Wohnnutzfläche.

Das Haus ist aufgeteilt in ein Erdgeschoss mit ca. 62 m² und ein Obergeschoss mit ca. 57 m². Die Einliegerwohnung ist ebenerdig und barrierefrei und verfügt über ca. 57 m².

Zusätzlich verfügt dieses Haus und die Wohnung über eine überdachte Terrasse (inkl. Sonnenschutz), eine gepflegte Gartenfläche, Parkplätze und ein Biohorthaus (für Fahrräder und Geräte).

Errichtet wurde das Objekt in Holzbauweise und verfügt über ein Walmdach mit Ziegeleindeckung. Die Einliegerwohnung verfügt über ein Flachdach.

2017 wurde die Immobilie erbaut und im gleichen Jahr erfolgte auch der Bezug. Das Objekt wurde liebevoll gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Das Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Vorraum, eine Garderobe, ein Gäste-WC, einen großen Koch- Essbereich mit einer modernen Einbauküche inklusive Elektrogeräten und einer Kochinsel, ein Wohnzimmer (inkl. Schwedenofen) und ein Technik-/Hauswirtschaftsraum. Im EG befinden sich auch eine überdachte Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich ein Gang, zwei Kinderzimmer, ein Elternzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein Badezimmer (inkl. Waschbecken, Dusche, Badewanne, WC und Badezimmerverbau).

Das Haus hat auch einen Dachboden.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum/Garderobe, ein Badezimmer ((inkl. Waschbecken, Badewanne, WC und Badezimmerverbau), ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer und eine Küche (inkl. Einbauküche), eine Speis und eine überdachte Terrasse.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Gasheizung) und die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über ca. 73 % Solaranlage und ca. 27 % Gas.

Die Beschattung erfolgt mittels Jalousien und die Terrasse verfügt über einen Sonnenschutz (Senkrechtmarkise).

Bei den Fenstern wurden 3 – fach verglaste Fenster mit Isolierverglasung eingebaut. Das Haus verfügt über hochwertige Türen.

Als Bodenbeläge wurden ein hochwertiger Eichenparkett und Fliesenböden verlegt.

Sämtliche Anschlüsse sind vorhanden.

Ausstattung:

1. Moderne Einbauküchen mit E-Geräten

2. Schöne Badezimmermöbel
3. Schwedenofen
4. Hochwertige Parkett und Fliesenböden
5. Senkrechtmarkisen bei den Terrassen
6.usw.
- 7.

Energieausweis: HWB 47 kWh/m²a; Klasse B

Faktor Gesamtenergieeffizienz 0,61; Klasse A

Bezug:

Verhandelbar!

Betriebskosten:

ca. € 223,-/ Monat zzgl. ca. € 112,- Haushaltsstrom

Kaufpreis:

Auf Anfrage!

Nebengebühren:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Vertragserichtungskosten/Notar-Anwaltskosten

3,6 % Maklerprovision

Auf eine unverbindliche Anfrage freut sich Mag. Jürgen Sandholzer!

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Au 8		
Anzeigen ID	298918		
Wohnfläche	177 m²	Grundstücksgröße	652 m²
Bautyp	Gebraucht	Objektart	Haus
Objekttyp	Allgemein	Terrasse	Vorhanden
Garten	Vorhanden	Dachboden	Vorhanden
Verfügbar ab	verhandelba	Heizwärmebedarf (HWB)	47 kwh/m²a

Klasse
Heizwärmebedarf **B**
(Klasse HWB)

Gesamtenergieeffizienz-
Faktor (fGEE) 0,61 kwh/m²a

Klasse
Gesamtenergieeffizienz- **A**
Faktor (Klasse fGEE)

Parkplatz: Freiplatz

Preis auf Anfrage