

## Maklerfreie 3-Zimmerwohnung mit Balkon & Carport in Rankweil – Nähe Badesee & Hirschmann



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Philipp Nigsch  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ):  
E-Mail: philipp.nigsch@gmail.com

Diese attraktive und gepflegte 3-Zimmerwohnung in Rankweil-Brederis überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine besonders interessante Lage zwischen Natur und Arbeitsplatz.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die Lage:

1. Nur wenige Minuten zum **Badesee** – ideal für Freizeit und Erholung
2. Nähe zur **Firma Hirschmann Automotive** – perfekt für Berufstätige
3. Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur

--> Eine seltene Kombination aus **Lebensqualität und kurzer Arbeitsweg**.

1. Vorraum
  2. Wohn-/Essbereich mit Küche
  3. Balkon (ca. 7–8 m<sup>2</sup>)
  4. 2 Schlafzimmer
  5. Badezimmer
  6. Abstellraum
- 
1. Heller Wohnbereich mit offener Küche
  2. Balkon mit angenehmer Größe
  3. Gepflegte Innenausstattung

- 4. **Carport-Stellplatz inklusive**
  - 5. Kellerabteil (ca. 2 m<sup>2</sup>)
  - 6. **Großzügiger Fahrrad- und Abstellraum im Erdgeschoss**
  - 7. Gute Raumaufteilung
  - 8. Ruhige und dennoch zentrale Lage
1. 1 Carport-Stellplatz im Preis inkludiert

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare oder als Anlageobjekt. Die Kombination aus guter Raumaufteilung, Balkon, Carport sowie der hervorragenden Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Brederis, Spitzwiesenweg 1		
<b>Anzeigen ID</b>	299186		
<b>Wohnfläche</b>	71 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	3.420 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	3	<b>Nebenräume</b>	1
<b>Anzahl Stockwerke</b>	1	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2005
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	11,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Pellets
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	54,62 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,88 kwh/m <sup>2</sup> a		

Kaufpreis	€ 365.000
Monatliche Kosten	€ 290