

## Exklusive 4-Zi-Neubauwohnung im Erstbezug in Koblach



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 ideal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit 78,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernes Design, durchdachte Raumplanung und ein außergewöhnliches Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich. Der edle Echtholzparkettboden verleiht dem Raum eine natürliche Wärme und zeitlose Eleganz. Ein besonderer Blickfang ist die großzügige, moderne

Einbauküche: In elegantem Hellgrau gehalten und mit einer dunklen Arbeitsplatte sowie hochwertigen Geräten ausgestattet, bietet sie viel Platz für kulinarische Entfaltung und geselliges Beisammensein.

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieser Wohnung ist der weitläufige Gartenanteil. Direkt vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse, die in eine beeindruckend große Gartenfläche übergeht. Ob für Hobbygärtner, zum Entspannen oder als sicherer Spielbereich – dieser Garten bietet Freiraum auf höchstem Niveau und macht die Wohnung zu einer grünen Oase.

Drei helle Schlafzimmer bieten ideale Rückzugsorte für Ruhe und Erholung.

Das modern gestaltete Badezimmer mit zeitlosen, hellen Wandfliesen und anthrazitfarbenen Bodenfliesen verleiht dem Raum eine besonders edle Optik. Ein besonderes Plus an Komfort bietet die Badewanne, die dank einer hochwertigen Glas-Duschwand flexibel nutzbar ist – perfekt für ein entspanntes Schaumbad am Abend oder die schnelle Dusche am Morgen.

Für Ordnung im Alltag sorgt der separate Abstellraum, in dem auch Ihre Waschmaschine bequem Platz findet.

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. 4-Zimmer-Wohnung mit 78,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
2. Neubau / Erstbezug
3. Top 38 im Erdgeschoss
4. Baujahr 2025
5. Bezug ab Juni 2026
6. Aufzug vorhanden
7. Hochwertiger Parkettboden
8. Heizung Wärmepumpe
9. Zugewiesener Tiefgaragenabstellplatz + Kellerabteil (7,21 m<sup>2</sup>)
10. Fahrradraum vorhanden

#### **KOSTEN:**

1. Bruttomiete warm: € 1.745,61 (Kaltmiete € 1.441,07 zzgl. Betriebskosten € 304,54)
2. Kautions: € 5.237,- (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 (26,53 m<sup>2</sup>)
2. Drei helle Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße (13,12 m<sup>2</sup>, 11,92 m<sup>2</sup>, 9,03 m<sup>2</sup>)
3. Einladender, geräumiger Eingangsbereich mit optimalen Stellmöglichkeiten (8,94 m<sup>2</sup>)
4. Modernes Badezimmer mit komfortabler, zeitgemäßer Ausstattung (5,98 m<sup>2</sup>)
5. Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (3,37 m<sup>2</sup>)
6. Helle überdachte Terrasse (südseitig 9,46 m<sup>2</sup>)
7. Großer Gartenanteil (175,27 m<sup>2</sup>)

- 8. Zugewiesener PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage
- 9. Zugewiesenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

**LAGE:**

Die Wohnung in der Wohnanlage Kutzen 18a befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Koblach. Eingebettet in eine moderne Struktur und umgeben von viel Grün, genießen Sie hier ein entspanntes Umfeld mit höchster Lebensqualität. Die freie Blick in die Natur schafft eine harmonische Atmosphäre, die besonders für Familien ein ideales Zuhause bietet.

Ein besonderes Highlight der Anlage sind die großzügig gestalteten Allgemeinflächen. Diese bieten viel Platz für Begegnungen und Erholung direkt vor der Haustür.

Trotz der idyllischen Lage ist eine erstklassige Infrastruktur garantiert: Das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule ist bequem erreichbar. Die unmittelbare Nähe zu den Naherholungsgebieten an der Frutz und am Rhein lädt zu gemeinsamen Familienausflügen, Spaziergängen und Radtouren ein.

Diese Lage am Kutzen vereint modernes Wohnen im Grünen mit einer optimalen Verkehrsanbindung: Die Autobahnauffahrt sowie die umliegenden Gemeinden sind schnell erreicht. Ein ideales Wohnumfeld für alle, die Ruhe und Natur suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage verzichten zu wollen.

- 1. Autobahnanschluss: ca. 3 km
- 2. Bahnhof: ca. 4 km
- 3. Bushaltestelle: ca. 150 m
- 4. Supermarkt: ca. 1,4 km
- 5. Bank: ca. 1,3 km
- 6. Post: ca. 1,3 km
- 7. Apotheke: ca. 2,5 km

**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, Koblach, Kutzen 18a		
<b>Anzeigen ID</b>	299506		
<b>Wohnfläche</b>	78.89 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2025
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	9,46 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	175,27 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	7,21 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	3,37 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Wärmepumpe

<b>Verfügbar ab</b>	01.06.2026	<b>Befristung</b>	5 Jahre
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	25 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,56 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Gesamtbelastung	€ 1.745,61
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 243,95
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 29,09
Mehrwertsteuer	€ 31,5
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.441,07
Kaution	€ 5.237