

Exklusive 2-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

Willkommen in einem Zuhause, das höchste Wohnansprüche erfüllt.

Diese ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit 45,98 m² 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 besonderes Highlight ist der großzügige, überdachte Balkon. Direkt vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus erweitert dieser helle Außenbereich Ihren Lebensraum ins Freie. Dank der Überdachung genießen Sie hier

geschützten Freiraum bei jedem Wetter, während der schöne Ausblick und die freundliche Atmosphäre zum

Entspannen einladen – der perfekte Ort für ein gemütliches Frühstück oder einen Ausklang am Abend.

Ein helles Schlafzimmer bietet einen idealen Rückzugsort für Ruhe und Erholung.

Das modern gestaltete Badezimmer mit zeitlosen, hellen Wandfliesen und anthrazitfarbenen Bodenfliesen verleiht dem Raum eine besonders edle Optik. Das funktionale Highlight ist die großzügige, barrierefreie

Walk-In-Dusche mit eleganter Ganzglas-Abtrennung, die für ein offenes Raumgefühl und höchsten Komfort sorgt. Ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer ist vorhanden.

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. 2-Zimmer-Wohnung mit 45,98 m² Wohnfläche
2. Neubau / Erstbezug
3. Top 44 im 2. Obergeschoss
4. Baujahr 2025
5. Bezug ab Juni 2026
6. Aufzug vorhanden
7. Hochwertiger Parkettboden
8. Heizung Wärmepumpe
9. Zugewiesener Tiefgaragenabstellplatz + Kellerabteil (5 m²)
10. Fahrradraum vorhanden

KOSTEN:

1. Bruttomiete warm: € 1.042,96 (Kaltmiete € 854,67 zzgl. Betriebskosten € 188,29)
2. Kautions: € 3.129,- (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 (24,28 m²)
2. Ein helles Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße (12,30 m²)
3. Einladender, geräumiger Eingangsbereich mit optimalen Stellmöglichkeiten (3,60 m²)
4. Modernes Badezimmer mit komfortabler, zeitgemäßer Ausstattung (5,80 m²)
5. Heller überdachter Balkon (westseitig 10,67 m²)
6. Zugewiesener PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage
7. 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.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Kutzen 18a		
Anzeigen ID	299510		
Wohnfläche	45.98 m ²	Zimmer	2
Etage	2. OG	Bautyp	Neubau/Erstbezug
Baujahr	2025	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Badezimmer	1	Loggia	10,67 m ²
Keller	5,00 m ²	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Wärmepumpe	Verfügbar ab	01.06.2026
Befristung	5 Jahre	Heizwärmebedarf (HWB)	25 kwh/m ² a

Klasse
Heizwärmebedarf A
(Klasse HWB)

Gesamtenergieeffizienz-
Faktor (fGEE) 0,56 kwh/m²a

Klasse
Gesamtenergieeffizienz- A+
Faktor (Klasse fGEE)

Parkplatz: (Tief-)Garage

Gesamtbelastung	€ 1.042,96
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 151,51
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 16,95
Mehrwertsteuer	€ 19,83
Miete (exkl. MwSt.)	€ 854,67
Kaution	€ 3.129