



zur Anzeige

## Schöne 3 – Zimmer – Terrassenwohnung in guter und ruhiger Lage von Koblach zu kaufen!



### Kontaktinformationen

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH

Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ):

Telefon: 0660 / 6899366

Mobile: 0660 / 6899366

E-Mail: [juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.a](mailto:juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.a)

### LAGE UND BESCHREIBUNG:

Diese großzügig eingeteilte 3-Zimmer-Terrassenwohnung befindet sich in einer schönen und ruhigen Wohngegend am Ende einer Sackgasse in der Rheintalgemeinde Koblach.

Zumsnah erreichen Sie in wenigen Minuten sämtliche Einrichtungen des alltäglichen Lebens (Lebensmittelmärkte, Banken, Ärzte, Kindergarten, Volks- und Mittelschule, Bushaltestelle,...).

Die Wohnung befindet sich im 1. OG in einem 1996 erstellten Wohnhaus (Massivbauweise), bestehend aus 2 Wohneinheiten. Die Wohnung verfügt über ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, eine ca. 10 m<sup>2</sup> große Terrasse, ein Abstellraum und einen eigenen Garten. Eingeteilt ist die 3 – Zimmer – Wohnung in einen geräumigem Wohn- und Essbereich mit einer modernen Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer (Dusche, Badewanne, Handtuchtrockner und Waschbecken), ein WC, ein Abstellraum (inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss) und einen Gang/Garderobe.

Zusätzlich verfügt das Zweifamilienhaus über 3 Außenparkplätze.

### **Ausstattung:**

- Schöne Einbauküche
- hochwertige Parkettböden, Fliesenböden

- diverse Anschlüsse
- elektrisch bedienbare Jalousien
- Fussbodenheizung (Zentralheizung)
- Klimaanlage

### **EINTEILUNG UND GRÖSSE:**

Küche – Wohn – Essbereich

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Badezimmer

WC

Abstellraum

Gang/Garderobe

**Wohnnutzfläche gesamt ca. 71 m<sup>2</sup>**

Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>

Garten ca. 103 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 4 m<sup>2</sup>

### **ENERGIEAUSWEIS:**

HWB 92 kWh/m<sup>2</sup> = Klasse C, fGEE 1,48 = Klasse C

### **KAUFPREIS:**

€ 352.000,–

### **BETRIEBSKOSTEN:**

ca. € 170 ,– monatlich + € 50,– (Strom)

### **BEZUGSTERMIN:**

Ab sofort möglich!

### **VERMITTLUNGSHONORAR:**

3 % vom Verkaufspreis zzgl. gesetzl. MwSt.

§ 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart

**SONSTIGE NEBENKOSTEN:**

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Notar-/Anwaltskosten

**KONTAKT:**

Mag. Jürgen Sandholzer

Mobil: +43 (0)660 68 99 366

Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.at

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Diesenäuele 16c		
<b>Anzeigen ID</b>	299521		
<b>Wohnfläche</b>	71 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1996	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Garten</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	92 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,48 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C		

---

Kaufpreis € 352.000