

Attraktive 4-ZiWo mit 103 m² in bester Lage!

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: Amann Immobilien GmbH
Kontakt: Josef Amann
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Müsinenstraße 29
6832 Sulz
Telefon: 05522/42078
Mobile: +43/664/3120205
E-Mail: info@amann-immobilien.com

Etwas Besonderes ist diese 2-geschossige 4-Zi-Wo in bester Lage von Rankweil.

Das Wohnhaus mit nur 5 Wohnungen wurde 1995 von Nägele Wohnungsbau in der bekannt guten, massiven Bauqualität errichtet und bietet viele Besonderheiten. Die Wohnung ist sehr gepflegt und sauber. Man sieht, dass sich die Eigentümer darum gekümmert haben. Da die Wohnung mittlerweile für 2 Personen zu groß ist, soll sie verkauft werden.

Einige der Besonderheiten im Überblick:

1. außenliegende, helle Wohnung mit Ost-Süd- und Westanteil
2. 104 m² Wohnfläche auf 2 Stockwerken ("Maisonett")
3. Wohnen-Essen-Kochen mit 41 m² und Kaminofen
4. Dachterrasse (zum Teil verglast) mit schönem blick auf die Schweizer Berge und die Basilika
5. großzügige Nebenräume - Keller ca. 20 m², Dachraum ca. 38 m²
6. gepflegt und sauber - keine Renovierungen notwendig!
7. nur wenige Gehminuten zum Ortszentrum
8. an ein Fahrradstraße gelegen

Auf Grund der zentralen Lage ist die Infrastruktur im Umkreis der Wohnanlage sehr gut: Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Restaurants, Apotheke, Bushaltestelle usw. befinden sich in der näheren Umgebung. Für die Freizeit gibt es diverse Sporteinrichtungen (Schwimmbad Sulz, Tennisplätze, Eislaufplatz usw.) in der Nähe. Die Naherholungsgebiete an den Flüssen Frödisch und Frutz oder die nahen Wälder sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: zur nächsten Bushaltestelle sind es ca. 100 m , zum Bahnhof 12 Gehminuten und zum Autobahnknoten 3 Minuten Auch für Grenzgänger mit dem Arbeitsplatz in der Schweiz oder in Liechtenstein ist die Lage günstig: zum Grenzübergang Tisis-Schaanwald (FL) sind es ca. 20 Autominuten, zum Grenzübergang Oberriet (CH) ca. 8 Autominuten.

Die Betriebs-/und Heizkosten 2025 betragen: EUR 311,29/Monat (€ 2,98/m²) zuzüglich EUR 114,14/M (€ 1,10/m²) für die Rücklage. Inkludiert sind auch die Betriebskosten für den TG-Platz.

Der angeführte Preis versteht sich als Richtwert, es gilt das Bestpreisprinzip. Die Eigentümer behalten sich die Annahme von Angeboten vor.

Die eingebauten Möbel im Bad, die Einbauküche, Garderobe, Kaminofen und Infrarotsauna sind im Kaufpreis enthalten.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Rankweil, Montfortstraße		
Anzeigen ID	301829		
Wohnfläche	103.44 m ²	Grundstücksgröße	2.559 m ²
Zimmer	4	Nebenräume	1
Anzahl Stockwerke	2	Etage	2. OG
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1995
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	1
Balkon	6,87 m ²	Terrasse	20,33 m ²
Keller	19,75 m ²	Dachboden	Vorhanden
Abstellraum	Vorhanden	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Gas	Verfügbar ab	September
Heizwärmebedarf (HWB)	61 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,79 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A
Parkplatz:	(Tief-)Garage		

Kaufpreis € 490.000

Provision	3,0 % + UST
Erklärung Kosten	3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % GB-Eintragung (kann u.U. noch bis 30.6 entfallen) 3,6 % Vermittlungshonorar + UST
	Vertragserrichtungskosten