

## klimatisiertes exklusives neuwertiges 3-Zimmer-Penthouse in absolut ruhiger Lage von Koblach



Standort: 6842 Koblach - Objektnummer: 1718

### Lage:

ruhig und sonnig  
nach Süden ausgerichtet  
Naherholungsgebiet  
Bushaltestelle rund 300m entfernt  
5 Fahrmin. zur A14  
5 Fahrmin. Grenze Schweiz

### Sonstiges:

In sonniger Ruhelage von Koblach steht ein exklusives 3-Zimmer-Penthouse mit Südausrichtung und herrlichem Bergblick zu verkauf. Energieeffiziente Bauweise, nachhaltige Wärmepumpe und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sorgen für hohen Wohnkomfort und Lebensqualität. Im Kaufpreis inkludiert sind 2 großzügige PKW Abstellplätze.

---

## klimatisiertes exklusives neuwertiges 3-Zimmer-Penthouse in absolut ruhiger Lage von Koblach

In ruhiger und sonniger Lage von Koblach ist eine hochwertige Kleinwohnanlage mit nur 5 Einheiten, die ein exklusives und persönliches Wohnambiente garantiert. Das angebotene 3-Zimmer-Penthouse besticht durch seine ideale Südausrichtung sowie einen herrlichen Blick auf die umliegende Bergwelt und vereint stilvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Ein wahrer Traum ist die großzügige, ca. 60 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse, die mit einem rund 37 m<sup>2</sup> überdachten Bereich zusätzlichen Komfort und Schutz bietet. Zudem verfügt die Terrasse über einen TV-Anschluss, wodurch entspannten Fernsehen oder gemütlichen Abenden im Freien nichts im Wege steht. Zusätzlich steht auf der Ostseite ein ca. 7 m<sup>2</sup> großer Balkon zur Verfügung, der direkt vom Schlafzimmer aus begehbar ist.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Wohnbereiche, die durch großzügige Fensterflächen ein angenehmes und offenes Wohngefühl schaffen. Die naturnahe Umgebung wird so Teil des täglichen Lebens und sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre.

Errichtet wurde die Wohnanlage in massiver Bauweise unter Verwendung des natürlichen Baustoffs Ytong, der für ein angenehmes Raumklima sowie hervorragende Brandschutzeigenschaften sorgt. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine moderne Klimaanlage im Wohnbereich, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Eine moderne Wärmepumpentechnologie gewährleistet darüber hinaus eine nachhaltige und energieeffiziente Beheizung und unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter dieses Gebäudes.

Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit optimaler Infrastruktur. Zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz bequem erreichbar sind. Auch in verkehrstechnischer Hinsicht überzeugt das Penthouse: Die ausgezeichnete Anbindung an die A14 sowie die Nähe zu den Grenzübergängen in die Schweiz ermöglichen insbesondere Pendlern kurze Wege. Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zum Bahnhof Götzis liegt nur etwa 300 Meter entfernt und rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Im Kaufpreis inkludiert sind 2 großzügige teilüberdachte PKW Abstellplätze.

Betriebskosten monatlich: ca. € 350,00 (inkl. Reparaturfonds)  
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2025) = ca. € 1.269,63  
Energieausweis (HWB-Wert) = 42 kWh/m<sup>2</sup>a (B) | (fGEE) = A+ 0,66

### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems  
Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Penthouse
Einrichtung:	Einbauküche, Bad, WC, Klimaanlage
Betriebskosten monatlich:	ca. € 350,00 (inkl. Reparaturfonds)
im Kaufpreis enthalten:	- 2 großzügige teilüberdachte PKW Abstellplätze - 1 Kellerabteil (direkt bei den Stellplätzen)
Wohnfläche:	71 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	7 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	60 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	3,49 m <sup>2</sup>
Widmung:	BM   Baumischgebiet
Zimmer:	3
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Anzahl separate WC's:	1
Baujahr:	2018
HWB-Wert:	42.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	B
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befuerung:	Luftwärme-Pumpe
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Extras:	Klimaanlage vorhanden

**Kaufpreis:** € 498.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 1,2% Vertragskosten
- 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss



Bildergalerie 1/5



Terrasse



Terrasse



Aussicht



Essen



Kochen



Kochen

Bildergalerie 2/5



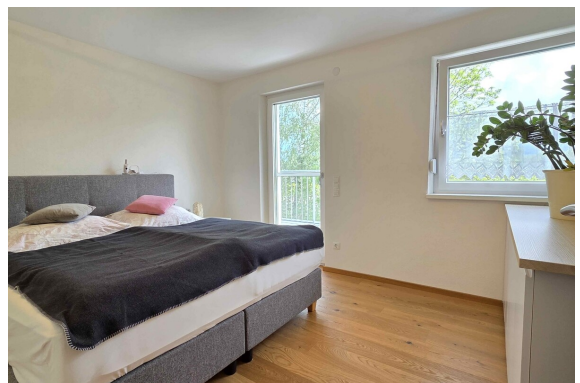
Wohnen



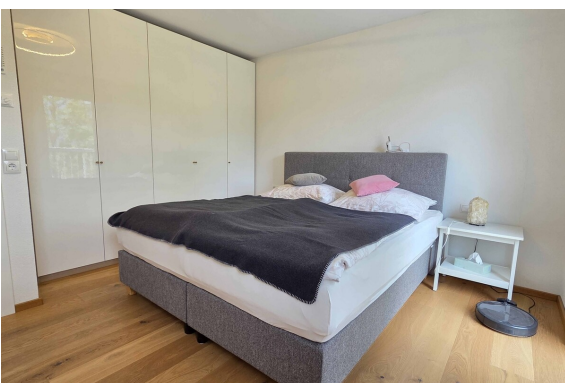
Wohnen



Garderobe



Zimmer



Zimmer



Zimmer

Bildergalerie 3/5



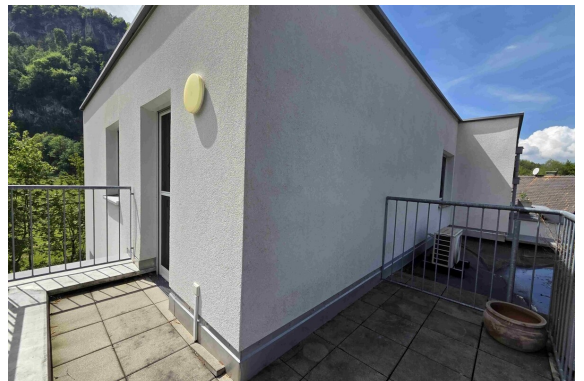
Außenansicht



Aussicht



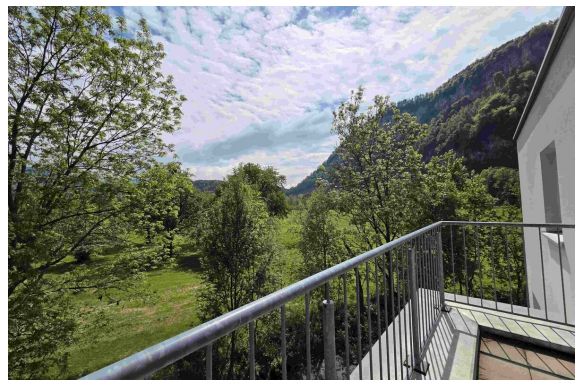
Aussicht



Balkon mit kies



Aussicht | Balkon mit kies



Aussicht | Balkon mit kies

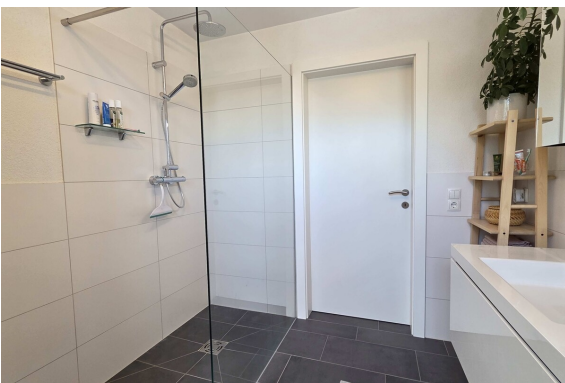
Bildergalerie 4/5



Bad



Bad



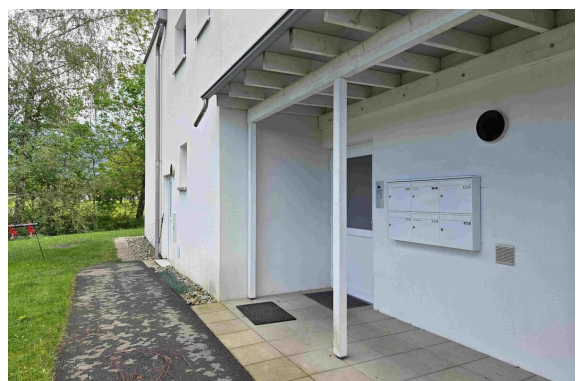
Bad



Steigenhaus



Eingang | Terrasse



Eingang

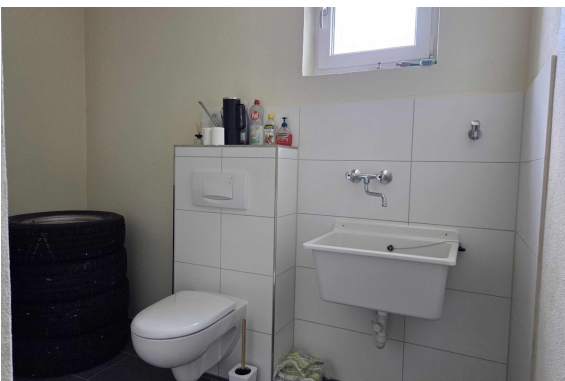
Bildergalerie 5/5



Abstellraum



Abstellraum



Allgemein Keller WC



Fahrradraum

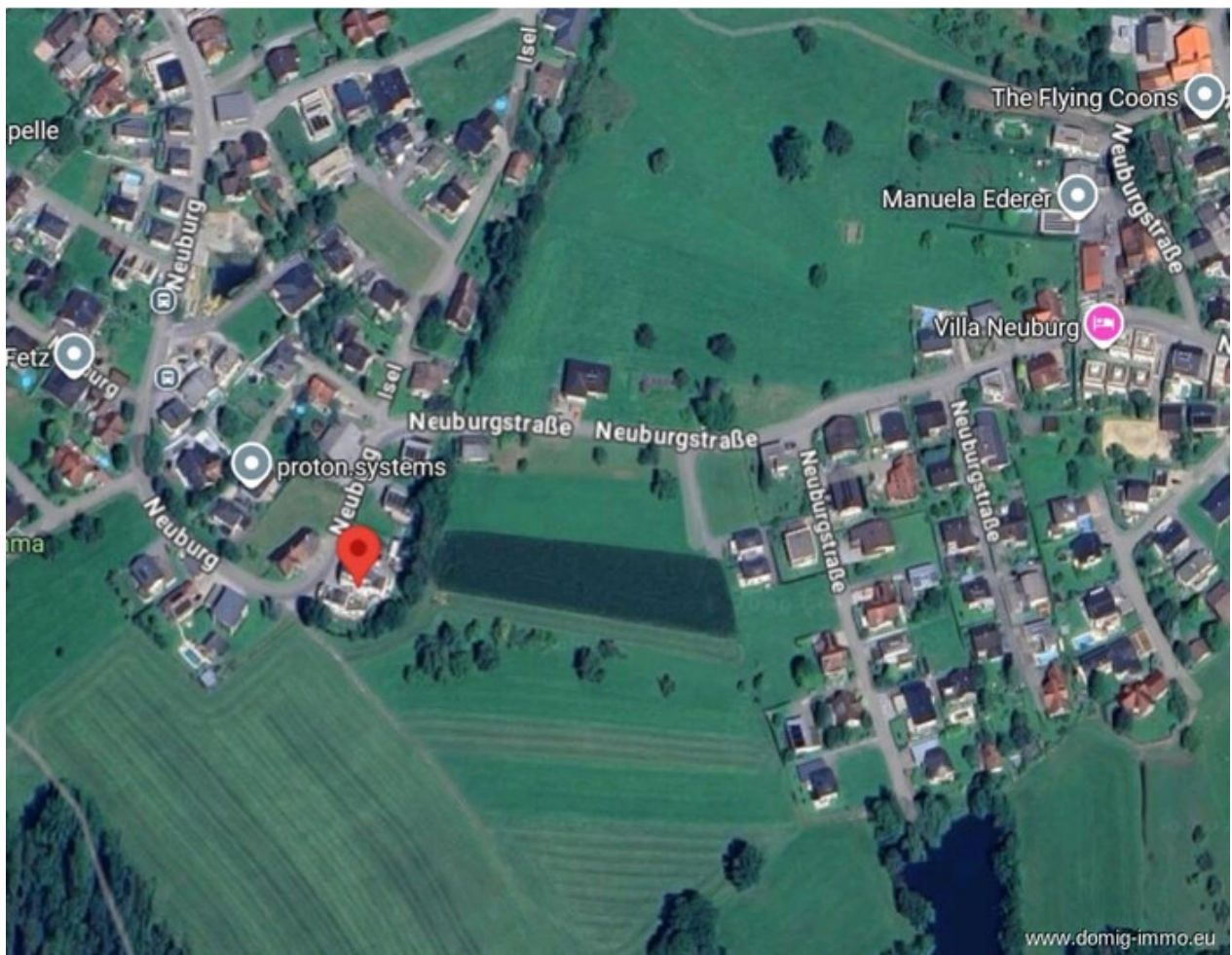


Heizraum

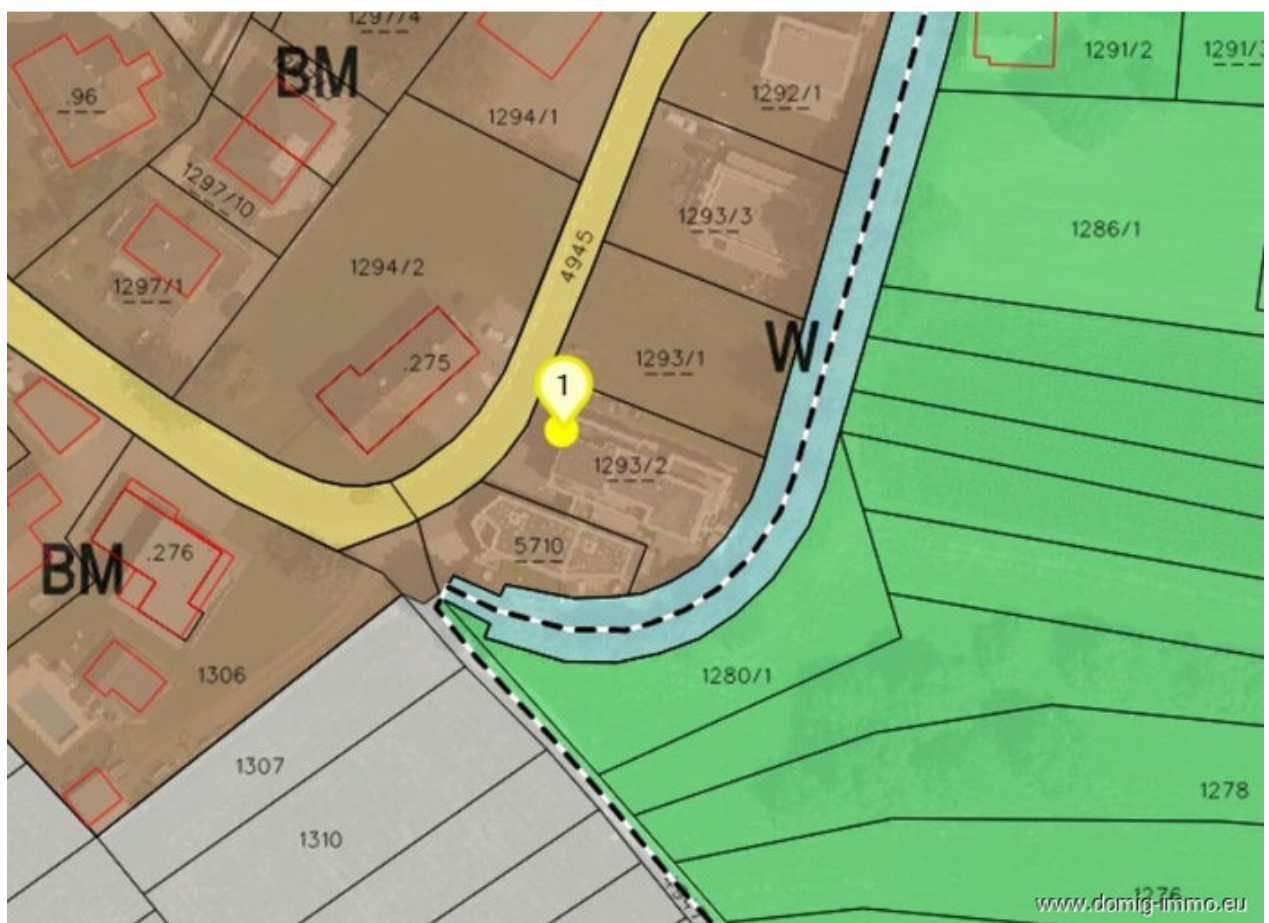


Abstellplätze

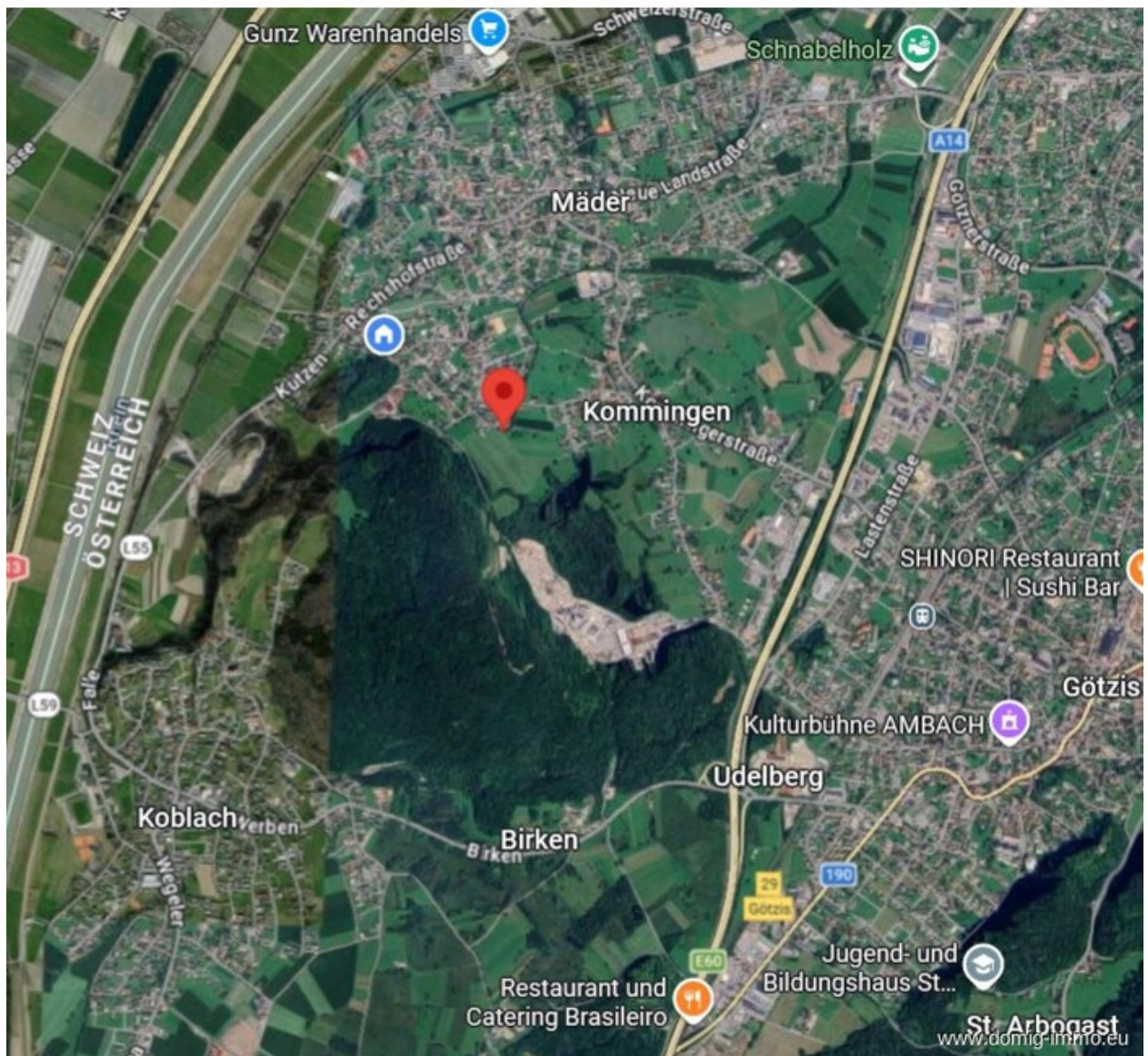
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)