



Im Herzen  
von Rankweil:

Willkommen  
in Ihrem  
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

sanierte  
5 Zimmer  
Wohnung

mit großem  
Balkon



**PRIVATVERKAUF -  
KEINE MAKLERGEBÜHREN**

Daniele und Angelika Cirignotta

[stiegstrasse25@gmail.com](mailto:stiegstrasse25@gmail.com)

D +43 676 490 24 65

A +43 676 922 30 45

Stiegstraße 25/7

A-6830 Rankweil

KONTAKT

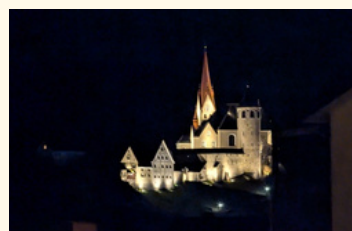


## 5-Zimmerwohnung in Rankweil

**529.000,00 Euro**

Zimmer gesamt	5
Badezimmer	1 / WC separat
Wohnfläche	~ 107 m <sup>2</sup>
Stockwerk	2
HWB	167,00 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE	2,02
Heizung	Öl-Zentralheizung
Übernahme	nach Vereinbarung

Schlafzimmer/Büro	4
Balkon	16 m <sup>2</sup>
Küche/Wohn-/Essbereich	34 m <sup>2</sup>
Garage	im Kaufpreis inkludiert
Baujahr Anlage	1972
Generalsanierung Wohnung	2016
Betriebskosten	ca. € 280,00
Reparaturfonds	ca. € 240,00



# Raum für Entfaltung: 5 Zimmer für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

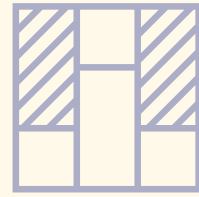
Echter Wohnwert entsteht durch Platz und Licht. Diese Wohnung bietet Ihnen auf 107 m<sup>2</sup> eine klare, durchdachte Struktur, die sich flexibel Ihren Lebensphasen anpasst – ob als **Familienresidenz**, **WG** oder mit großzügigem **Home-Office**.

Der **südseitige Balkon** erweitert den Wohnraum in die Natur: Genießen Sie den freien, unverbaubaren Blick in die Schweizer Berge. Durch die umfassende Sanierung 2016 (inkl. luxuriöser Küche und neuer Raumaufteilung) können Sie ohne Aufwand direkt einziehen und ankommen.

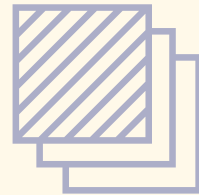


# Wohnqualität im Detail.

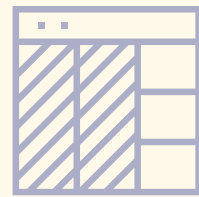
- **Küche & Wohnen:** Offenes Raumkonzept mit integrierter, hochwertiger Küche [ca. 34 m<sup>2</sup>].
- **Ausstattung:** Durchgängiger Echtholzparkett [Eiche] in allen Wohnräumen und zeitlose LED-Lichtelemente.
- **Außenbereich:** 16 m<sup>2</sup> überdachter Süd-Balkon mit freiem Blick auf die Schweizer Berge und die Basilika.
- **Komfort:** Bad mit Fußbodenheizung und italienischen Fliesen; separates WC.
- **Stauraum:** Großes Kellerabteil mit Regalwand sowie allgemeine Waschküche und Fahrradkeller.



Idealer Grundriss



italienische  
Fliesen

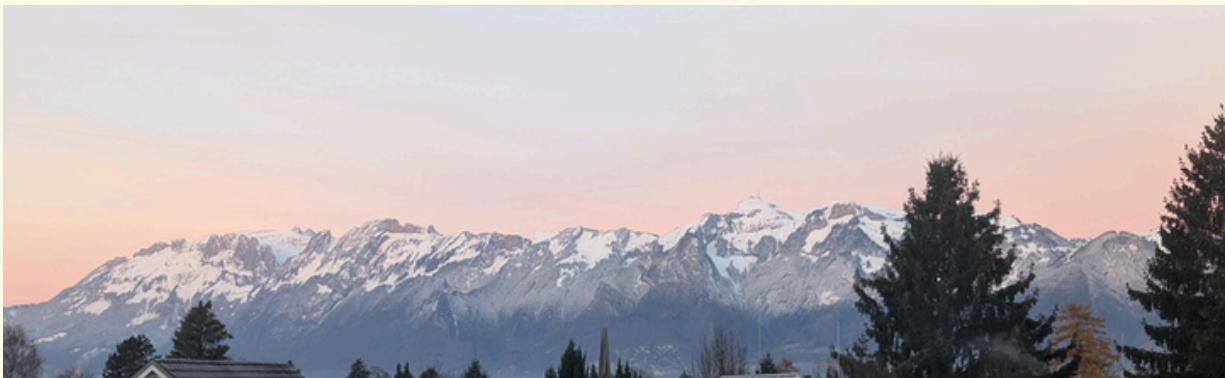


Echtholzparkett  
Eiche



# Wohnwert durch Weite.

Genießen Sie auf dem **16 m² Süd-Balkon** ganztägige Sonne und den freien Blick in die Schweizer Berge. Ein besonderes Highlight am Abend: Der direkte Blick aus Schlafzimmer und Büro auf die beleuchtete Rankler Basilika.



Im Kaufpreis von € 529.000,00 bereits  
enthalten: Ihre eigene **Garage**. Zusätzlich stehen  
weitere Freiplätze zur allgemeinen Nutzung zur  
Verfügung – ideal für Zweitwagen oder Besucher.



**Inklusive**

# Ein Grundriss ohne Kompromisse.



# Transparenz schafft Vertrauen.

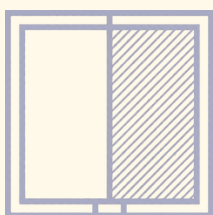
Kochen/Essen/Wohnen	34,16 m <sup>2</sup>	Eltern	12,18 m <sup>2</sup>
Bad	5,07 m <sup>2</sup>	Büro	15,09 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>	Kind 1	12,75 m <sup>2</sup>
Flur	10,27 m <sup>2</sup>	Kind 2	15,73 m <sup>2</sup>
Balkon	16 m <sup>2</sup>	Kellerabteil	10,20 m <sup>2</sup>



## Transparenz

### **Transparenz zu den monatlichen Kosten:**

Der monatliche Reparaturfonds ist bewusst höher angesetzt, um die geplante Umstellung von Öl auf erneuerbare Energien zukunftsicher zu finanzieren. Die Eigentümergeinschaft handelt hier vorausschauend – der Rücklagentopf ist mit aktuell ca. € 45.000,00 bereits solide gefüllt. Eine zukünftige Umstellung wird in der Eigentümergeinschaft diskutiert. Sie kaufen sich hier nicht in einen Investitionsstau ein, sondern in eine aktiv gepflegte Substanz.

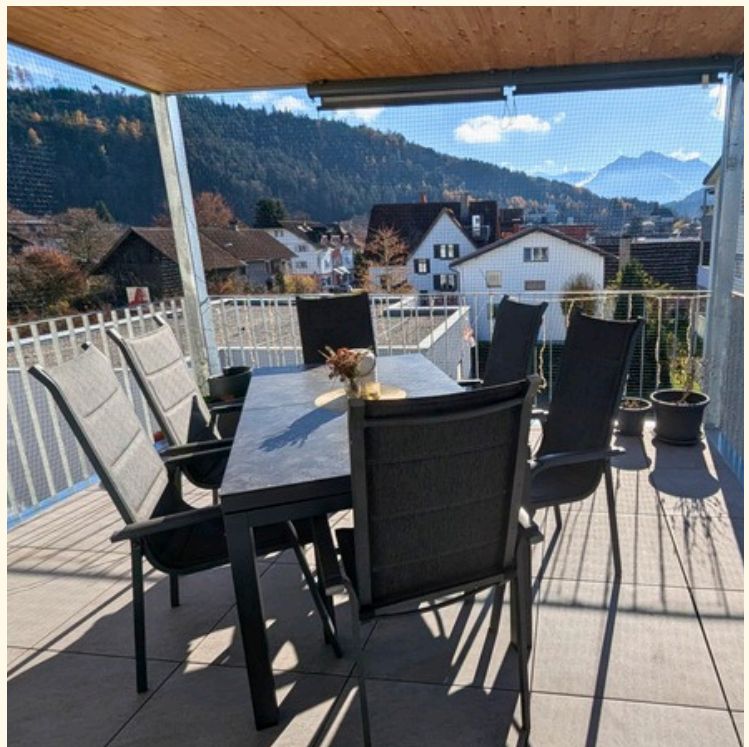


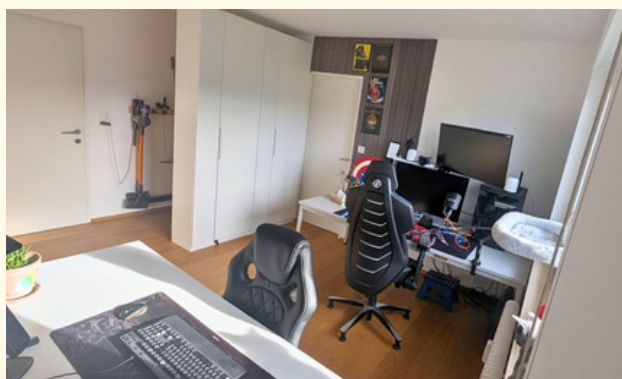
## Unterlagen

### **Detaillierte Unterlagen:**

Betriebskostenabrechnungen der letzten zwei Jahre, Energieausweis, Grundbuchauszug liegen vor und werden bei konkretem Interesse gerne digital zur Verfügung gestellt.







Konnten wir Ihr  
Interesse wecken?  
Wir freuen uns!

**Daniele und  
Angelika  
Cirignotta**

stiegstrasse25@gmail.com

D +43 676 490 24 65

A +43 676 922 30 45

Stiegstraße 25/7

6830 Rankweil