

Im Herzen  
von Rankweil:

Willkommen  
in Ihrem  
neuen Zuhause.

EXPOSE  
sanierte  
5 Zimmer  
Wohnung

mit großem  
Balkon



**PRIVATVERKAUF -  
KEINE MAKLERGEBÜHREN**

Daniele und Angelika Cirignotta

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	<b>5</b>	Schlafzimmer/Büro	<b>4</b>
Badezimmer	<b>1 / WC separat</b>	Balkon	<b>16 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	<b>~ 107 m<sup>2</sup></b>	Küche/Wohn-/Essbereich	<b>34 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk	<b>2</b>	Garage	<b>im Kaufpreis inkludiert</b>
HWB	<b>167,00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>	Baujahr Anlage	<b>1972</b>
fGEE	<b>2,02</b>	Generalsanierung Wohnung	<b>2016</b>
Heizung	<b>Öl-Zentralheizung</b>	Betriebskosten	<b>ca. € 280,00</b>
Übernahme	<b>nach Vereinbarung</b>	Reparaturfonds	<b>ca. € 240,00</b>



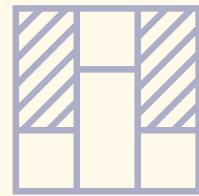
# Raum für Entfaltung: 5 Zimmer für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

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**.

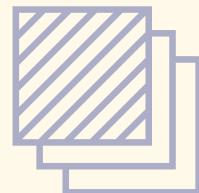
Der **südseitige Balkon** erweitert den Wohnraum in die Natur: Genießen Sie den freien, unverbaubaren Blick in die Schweizer Berge. Durch die umfassende Sanierung 2016 [inkl. luxuriöser Küche und neuer Raumaufteilung] können Sie ohne Aufwand direkt einziehen und ankommen.



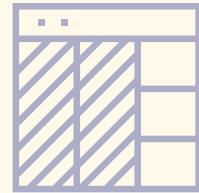
# Wohnqualität im Detail.



Ideal Grundriss



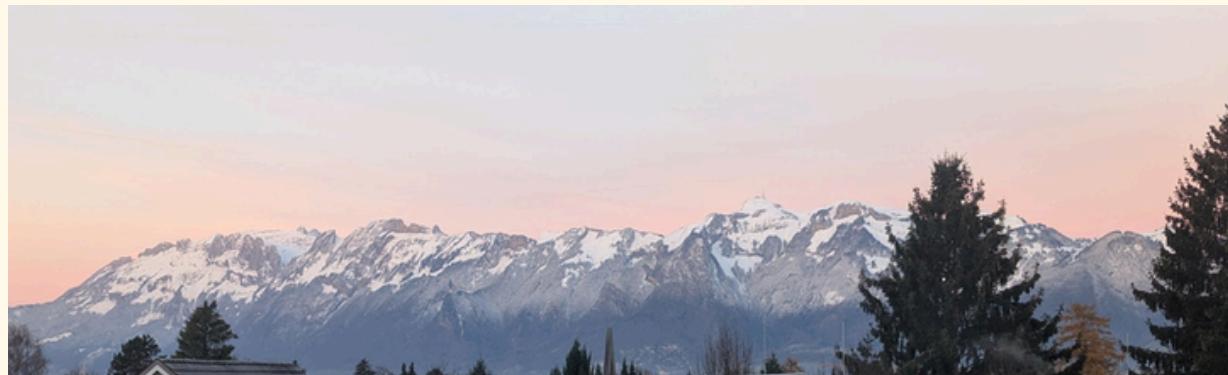
italienische Fliesen

Echtholzparkett  
Eiche

- **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.

# Wohnwert durch Weite.

Genießen Sie auf dem **16 m<sup>2</sup> 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>

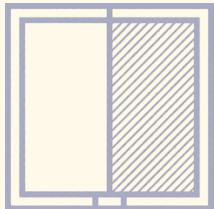


## Transparenz

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

Der monatliche Reparaturfonds ist bewusst höher angesetzt, um die geplante Umstellung von Öl auf erneuerbare Energien zukunftssicher zu finanzieren.

Die Eigentümergemeinschaft handelt hier vorausschauend – der Rücklagenkopf ist mit aktuell ca. € 45.000,00 bereits solide gefüllt. Eine zukünftige Umstellung wird in der Eigentümergemeinschaft diskutiert. Sie kaufen sich hier nicht in einen Investitionsstau ein, sondern in eine aktiv gepflegte Substanz.



## Unterlagen

### **Detaillierte Unterlagen:**

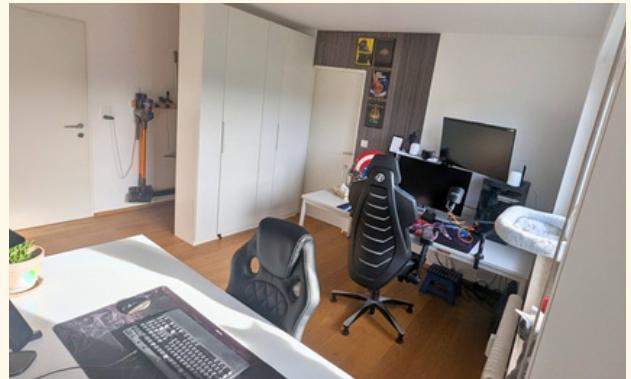
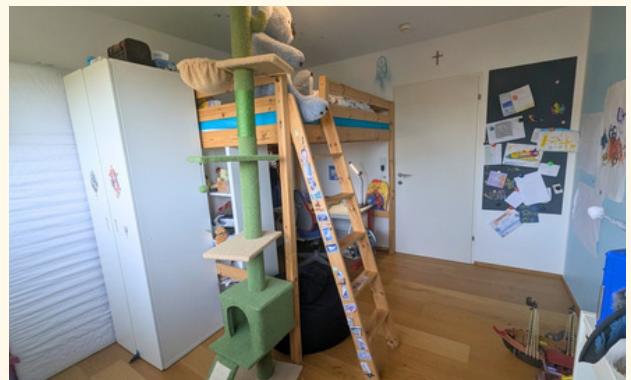
Betriebskostenabrechnungen der letzten zwei Jahre, Energieausweis, Grundbuchauszug liegen vor und werden bei konkretem Interesse gerne digital zur Verfügung gestellt.



BESICHTIGUNGSTERMIN? A +43 676 922 30 45 D +43 676 490 24 65



© 2023 Karrwari



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