
Neuwertige 3-Zi.-Wohnung in Koblach – Erstklassige Ausstattung|durchdachtes Wohnkonzept



Standort: 6842 Koblach - Objektnummer: 1603

Lage:

sonnig
besonders ruhige Lage
in einer Sackgasse gelegen
gute Infrastruktur
beste Verkehrsanbindung
2 min zur Schweizer Grenze

Sonstiges:

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 74 m², einer hochwertigen Ausstattung und einer großzügigen Raumauflistung. Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Neuwertige 3-Zi.-Wohnung in Koblach – Erstklassige Ausstattung|durchdachtes Wohnkonzept

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 74 m², einer hochwertigen Ausstattung und einer großzügigen Raumaufteilung. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, energieeffizienten Wohngebäudes und erfüllt höchste Ansprüche an Wohnkomfort, Technik und baubiologische Qualität.

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG:

- Großer Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Grundriss – ideal für geselliges Beisammensein und modernes Wohnen
- Zwei helle Schlafzimmer mit angenehmem Raumklima
- Hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne – stilvoll gestaltet und funktional zugleich
- Große Terrasse mit ca. 19 m² – ein idealer Rückzugsort im Freien
- Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten – bequem und sicher
- es besteht die Möglichkeit einen zusätzlichen TG-Platz anzumieten

QUALITÄT, KOMFORT UND NACHHALTIGKEIT:

Die Wohnung wurde mit besonderem Augenmerk auf baubiologische Erkenntnisse und den Einsatz hochwertiger, gesunder Baustoffe errichtet. Modernste technische Standards sorgen für eine zukunftssichere Ausstattung – von der energieeffizienten Bauweise bis hin zu:

- Motorbetriebenen Außenjalouslyen an allen Fenstern – komfortabel steuerbar, hochwertig verarbeitet
- Zeitgemäßer Gebäudetechnik, die nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch zur Werterhaltung beiträgt

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf modernes, gesundes und hochwertiges Wohnen legen. Ideal auch für ältere Menschen die eine ruhige und barrierefreie Wohnung suchen.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 309,00 (inkl. € 61,00 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 20.181,51

Energieausweis (HWB-Wert) = 32 kWh/m²a (B)

FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmer, WC,
Stellplätze:	1 Tiefgaragenplatz (1 Tiefgaragenplatz könnte zusätzlich angemietet werden)
Reparaturfond Stand:	ca. € 20.181,51 (Stand 31.12.2024)
Betriebskosten monatlich:	ca. € 309,00 (inkl. € 61,00 Reparaturfonds)
im Kaufpreis enthalten:	1 Tiefgaragenplatz
Wohnfläche:	74 m ²
Terrassenfläche:	18,9 m ²
Kellerfläche:	8,1 m ²
Zimmer:	3
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Anzahl separate WC's:	1
Baujahr:	2020
HWB-Wert:	32.00 kWh/m ² a
HWB-Klasse:	B
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuerung:	Erdsondenwärmepumpe Photovoltaikanlage
Verfügbarkeit:	Mitte 2026
Extras:	Personenlift

Kaufpreis: € 506.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

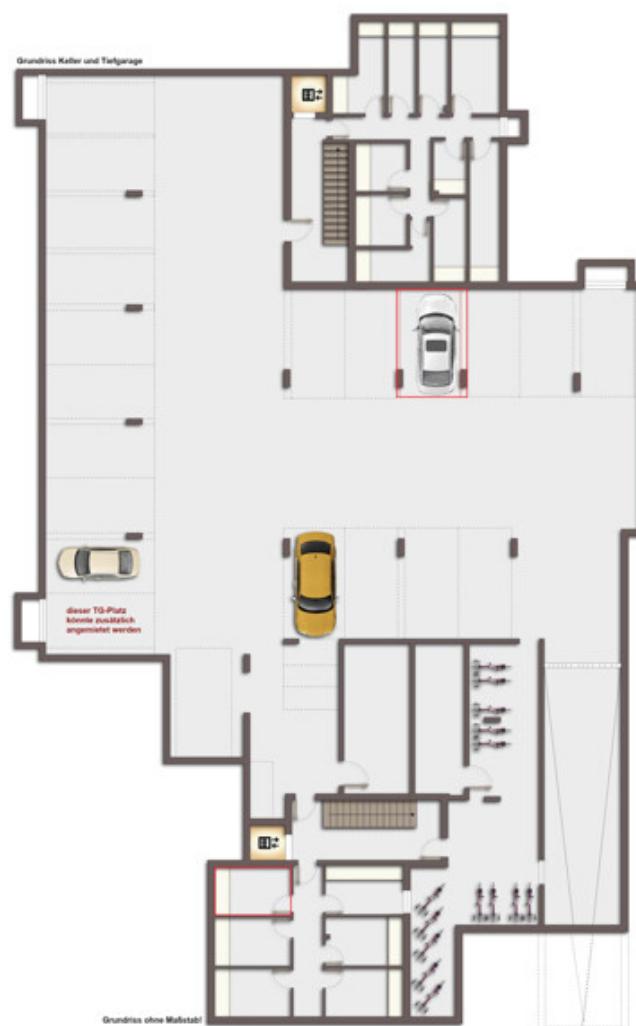
3,5% Grunderwerbssteuer
 1,1% Grundbucheintragung
 1,2% Vertragskosten
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/2



Grundriss 2/2

www.domig-immo.eu

Bildergalerie 1/9



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Terrasse



Terrasse



Wohnen / Essen / Kochen

Bildergalerie 2/9



Kochen / Essen



Kochen / Essen



Kochen



Essen / Kochen



Essen / Kochen



Wohnen

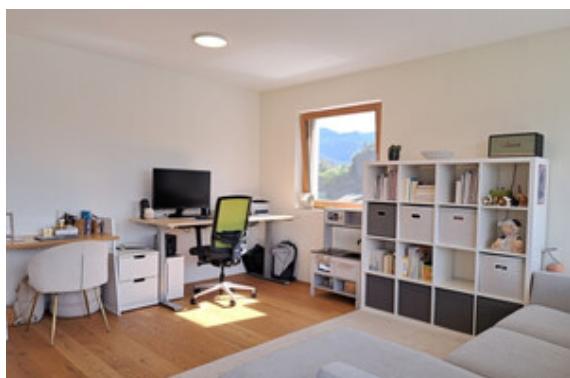
Bildergalerie 3/9



Wohnen



Wohnen / Essen



Wohnen



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Zimmer

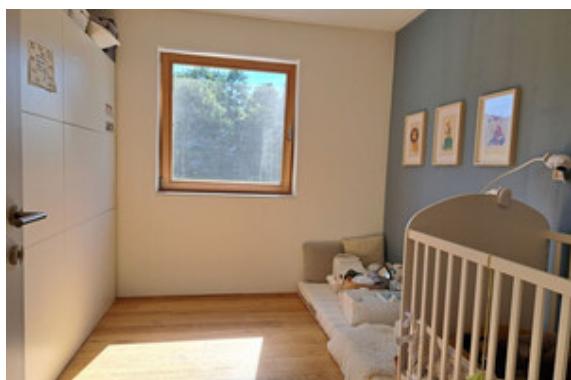
Bildergalerie 4/9



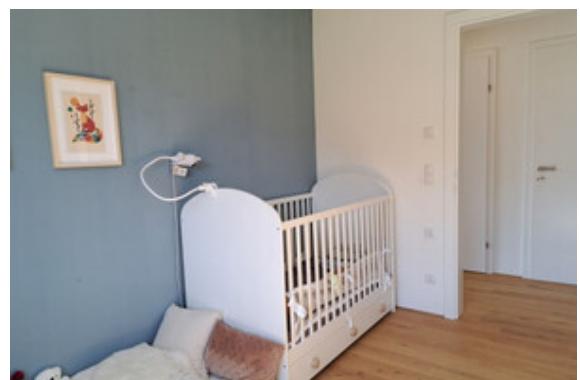
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad



Bad

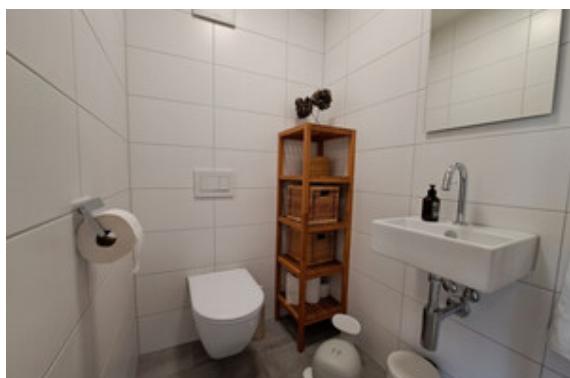
Bildergalerie 5/9



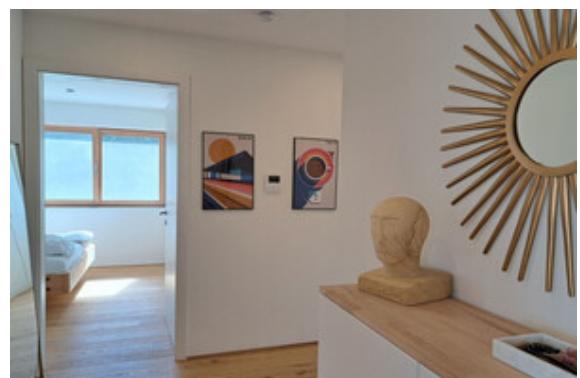
Bad



Bad



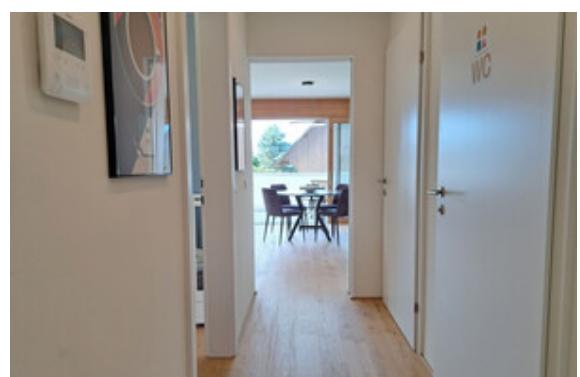
WC



Gang

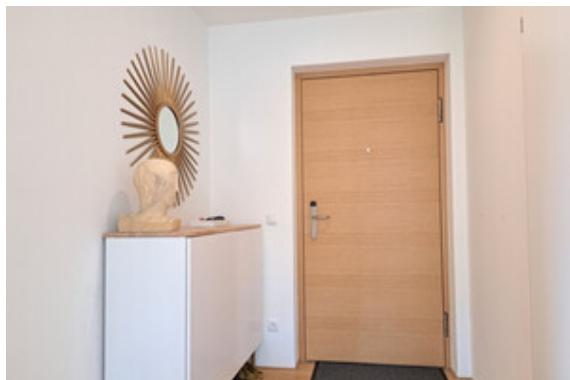


Gang



Gang

Bildergalerie 6/9



Eingang



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Haupteingang



Keller / Lift

Bildergalerie 7/9



Keller



Fahrradraum



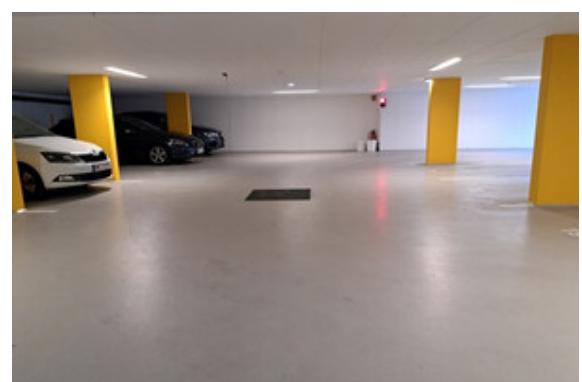
Zweiradraum



Tiefgaragenplatz



Tiefgaragenplatz der zusätzlich angemietet werden kann



Tiefgarage

Bildergalerie 8/9



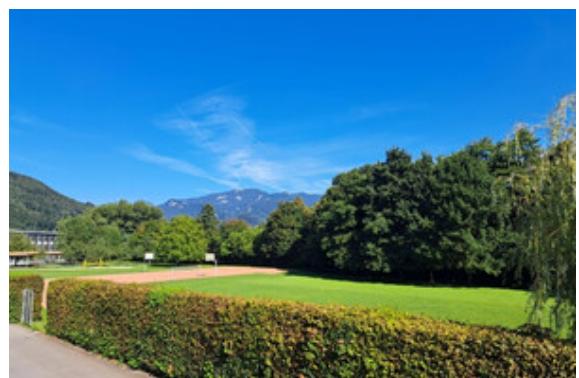
Tiefgarageneinfahrt



Abstellplatz



Außenansicht



Ausblick



Ausblick



Ausblick

Bildergalerie 9/9



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

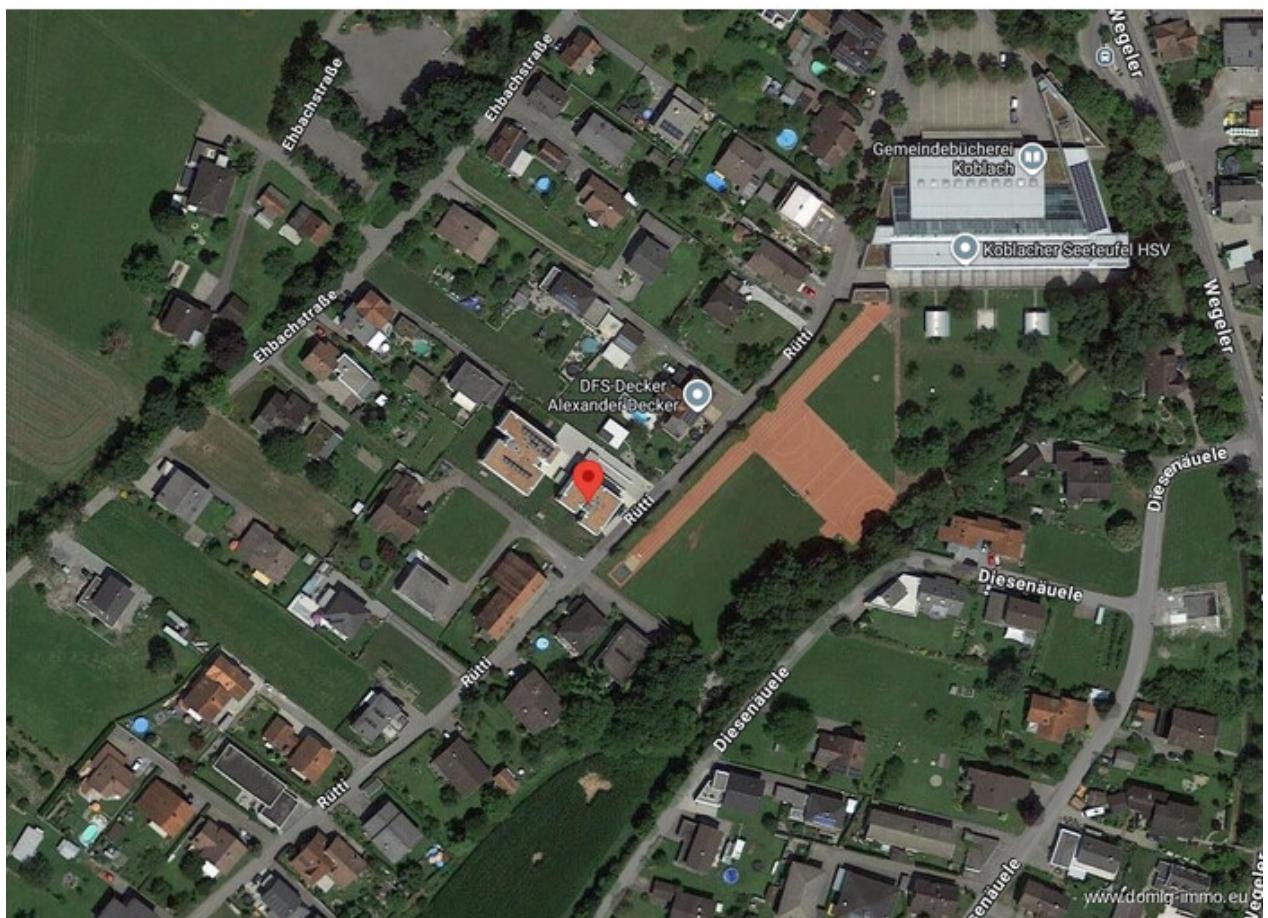


Außenansicht



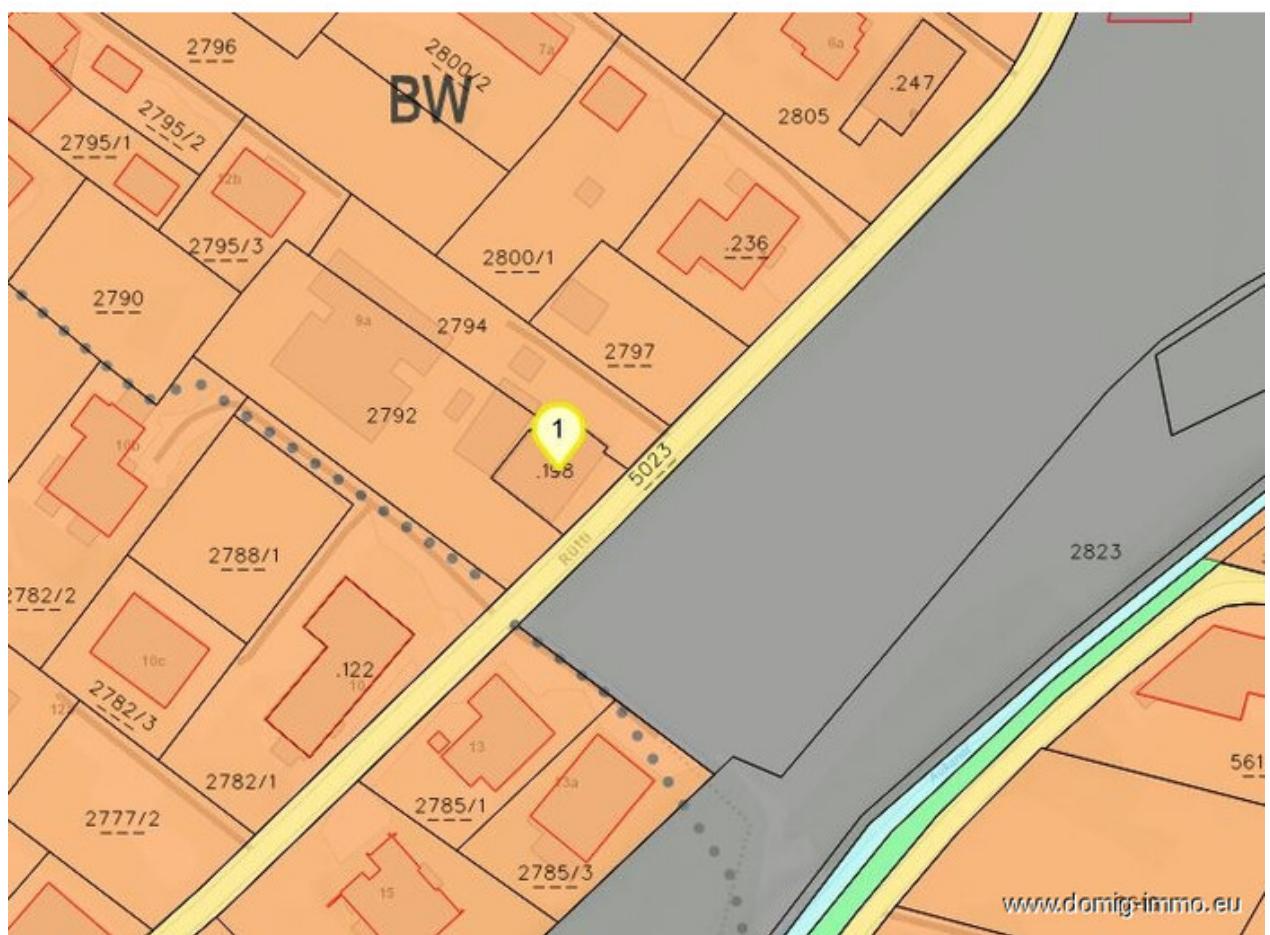
Besucherparkplatz

Lageplan 1/3



www.domig-immo.eu

Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



www.domig-immo.eu

Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:
Moosmahlstr. 42
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien
Zentrale

Moosmahlstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
T: +43 5572 401023
office@domig-immo.at



Andreas Domig
Ihr Ansprechpartner

Moosmahlstrasse 42
6850 Dornbirn
Österreich
M: 00436769683195
andreas@domig-immo.at

www.domig-immo.eu