

PRIVATVERKAUF

Rankweil 3-Zimmer Gartenwohnung

mit Carport & Stellplatz

Provisionsfrei in Rankweil



Objektbeschreibung:

In zentraler Lage von Rankweil, in der Köhlerstraße 26, befindet sich diese hochwertige Wohnanlage. Das Gebäude wurde 2011 von der Firma A.S.T. Feldkirch Bauträger GmbH nach dem nachhaltigen „ÖKO2“-Standard errichtet.

Durch das verglaste Stiegenhaus gelangen Sie in die im Erdgeschoss gelegene 3-Zimmer-Wohnung. Diese verfügt über einen einladenden Garderobenbereich, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie einen hellen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich.

Die maßgefertigte Einbauküche der Tischlerei Weiler Möbel ist mit hochwertigen Miele-Einbaugeräten ausgestattet, die in den Jahren 2022/2025 erneuert wurden. In der direkt angrenzenden Speisekammer befindet sich der Waschmaschinenanschluss mit elektrischer Belüftung.

Die sanitäre Ausstattung der Firma INHAUS umfasst eine moderne, begehbare Dusche), eine Badewanne, ein Waschbecken sowie eine WC-Anlage. Über die südlich ausgerichtete Hebeschiebetür gelangen Sie in den Privatgarten, der eine großzügige Terrasse mit einem kleinen Schopf sowie eine Grünfläche bietet.

Die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung bieten besten Witterungs- und Schallschutz. Alle Fenster sind mit manuellen Jalousien ausgestattet, während die große Schiebetürenfront im Süden bequem elektrisch bedient wird.

Objektdaten:

- **Adresse:** Köhlerstraße 26, Top 2
6830 Rankweil
- **Objektart:** Gartenwohnung
- **Baujahr:** 2011
- **Zimmer:** 3
- **Wohnfläche:** 64,21 m²
- **Garten:** 34,41 m² | **Terrasse:** 17,55 m²
- **Kellerabteil:** 7,62 m²
- **Parken:** 1 Carport-Stellplatz & 1 Stellplatz
- **Fahrradraum:** vorhanden
- **Heizung:** Luftwärmepumpe & Solaranlage
- **Energetische Werte:** HWB 42,7 kWh/m²a (Klasse B) | **Heizklasse:** A+
- **Verfügbarkeit:** Nach Vereinbarung

Kosten:

- **Verkaufspreis:** € 390.000,- (inkl. Carport & Außenstellplatz)
- **Betriebskosten:** ca. € 290,- pro Monat (exkl. Reparaturfonds)
- **Reparaturfonds:** € 25.215,- (Stand 12/2025)
- **Kaufnebenkosten:** Zuzüglich der gesetzlichen Nebengebühren (Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung, Vertragserrichtung)

Da es sich hierbei um einen **Privatverkauf** handelt ersparen sie sich die **Maklerprovision!**

Lage:

Die Wohnanlage besticht durch ihre zentrale Lage in Rankweil. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem befinden sich zahlreiche Wanderwege in direkter Umgebung, die zu erholsamen Stunden in der Natur einladen.

Kontakt: Ender Nadine & Marco Bolter
Adresse: Dorn 2, 6812 Meiningen
Telefon: 0660/ 47 6 19 14
E-Mail: ender-nadine@gmx.at





















