



## Raum für Familie, Platz für Ideen: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Koblach

6842 Koblach

- naturnahes Wohnen
- Autoabstellplätze
- Öffis / gute Verkehrsanbindungen
- Kindergarten
- Grenznähe CH/FL
- Anbindung A14



### Ihre Berater

Bernhard Böckle  
+43 664 177 45 03  
boeckle@diezwei.immo

Miriam König  
+43 664 177 45 06  
koenig@diezwei.immo

# Daten

Objektnummer	10-751
Grundstücksfläche	ca. 257 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Zimmer	5 Zimmer
Bad OG	Tageslichtbad mit Waschbecken Badewanne, WC und Dusche
WC	separates WC im EG
Pergola	ca. 16 m <sup>2</sup>
Technikraum	ca. 5 m <sup>2</sup>
Abstellraum/Fahrrad	ca. 5 m <sup>2</sup>
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	ca. 2018
Auto	Abstellplätze im Freien ca. 19 m <sup>2</sup>
Heizung	Wärmepumpe
Energieausweis	in Ausarbeitung
*Richtpreis	auf Anfrage

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

# Einblick

In naturnahem Wohngebiet, mit optimaler Verkehrsanbindung in Koblach, befindet sich diese 2018 erbaute Doppelhaushälfte, die nun zum Verkauf steht. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre grüne und zugleich zentrale Umgebung.

Das zweigeschossige Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und damit genügend Platz für die gesamte Familie. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Pergola – ideal für gemütliche Stunden im Freien. Ein separates Gäste-WC sowie ein Büro befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Das Büro ließe sich bei Bedarf auch hervorragend als Küche nutzen.

Ein praktischer Abstellraum direkt am Haus sorgt für trockene und sichere Aufbewahrung von Fahrrädern und weiteren Utensilien.

Im Obergeschoss finden Sie die bestehende Küche mit Zugang zur geplanten Terrasse sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Ein großzügiges Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein helles Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch runden das Angebot ab.

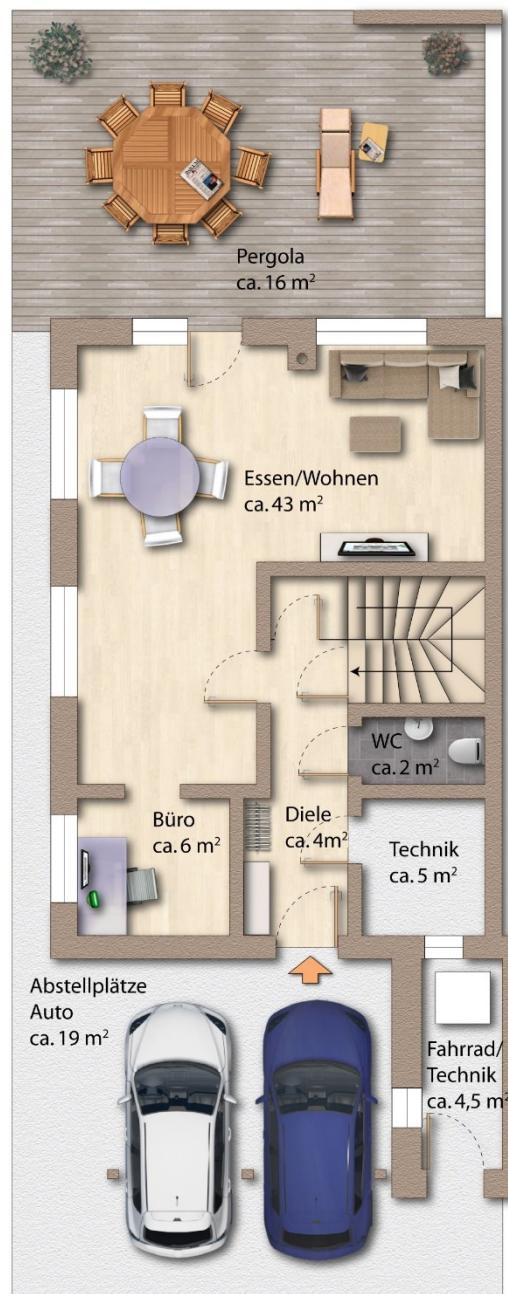
Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Volksschule befinden sich in der näheren Umgebung. Dank der Nähe zur Schweizer und Liechtensteiner Grenze ist die Immobilie auch für Grenzgänger besonders attraktiv.

Das nahegelegene Erholungsgebiet lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder entspannten Stunden in der Natur ein.

Koblach selbst überzeugt durch seine zentrale Lage im Vorarlberger Rheintal und bietet eine hervorragende Anbindung an die A14 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz. Somit erreichen Sie sowohl die Schweiz als auch andere wichtige Ziele in der Region schnell und unkompliziert.

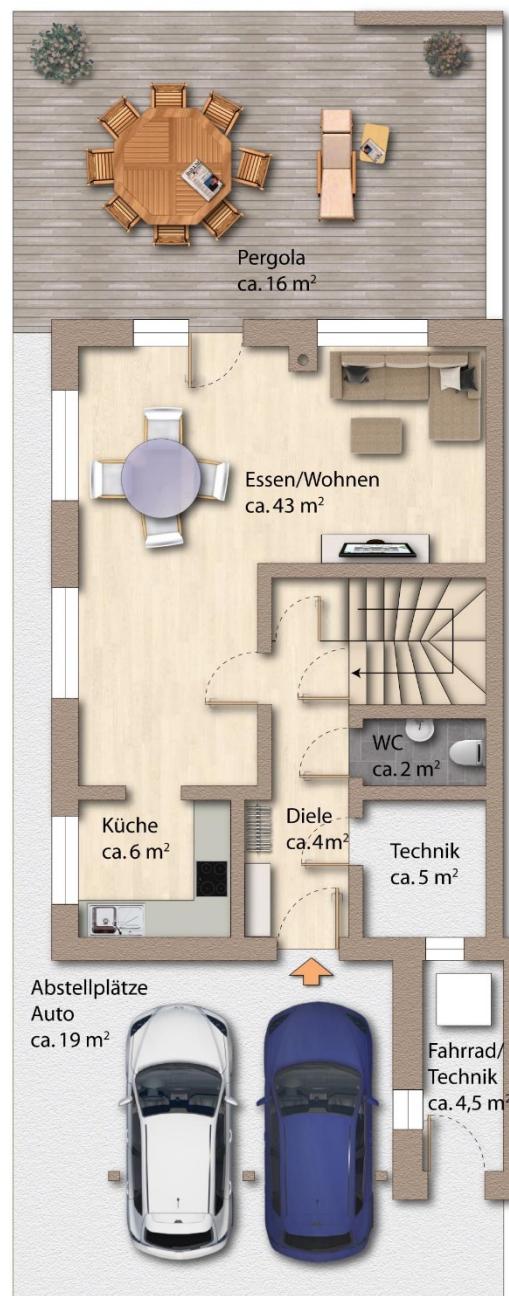
**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!**

# Grundriss



Grundriss EG aktueller Bestand mit ca. Maßangaben

# Grundriss



Grundriss EG Variante mit ca. Maßangaben

# Grundriss



Grundriss OG aktueller Bestand mit ca. Maßangaben

# Grundriss



Grundriss OG Variante mit ca. Maßangaben

# Impressionen



Wohnen



Kochen

# Impressionen



Schlafen



Zimmer

# Impressionen



Bad



Bad

# Impressionen

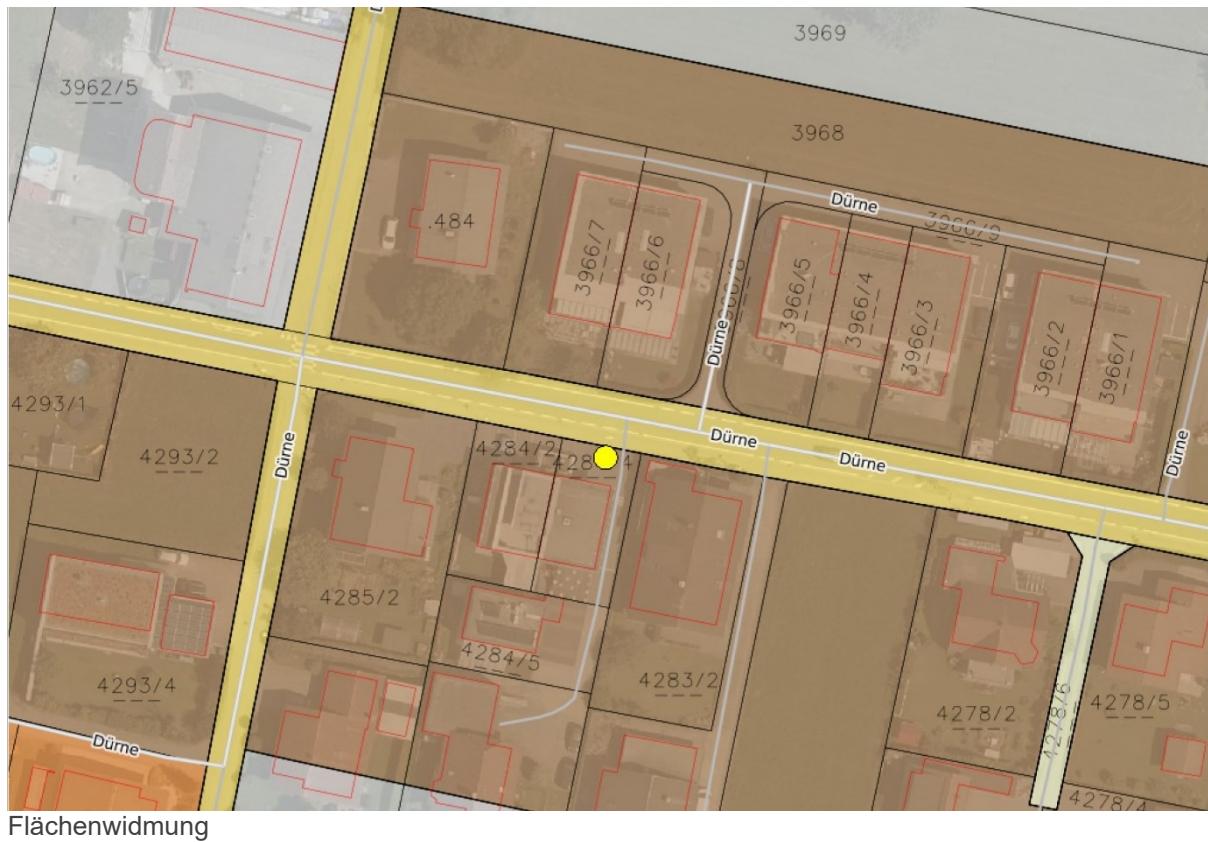


Pergola



Ansicht

# Flächenwidmung & Luftbild

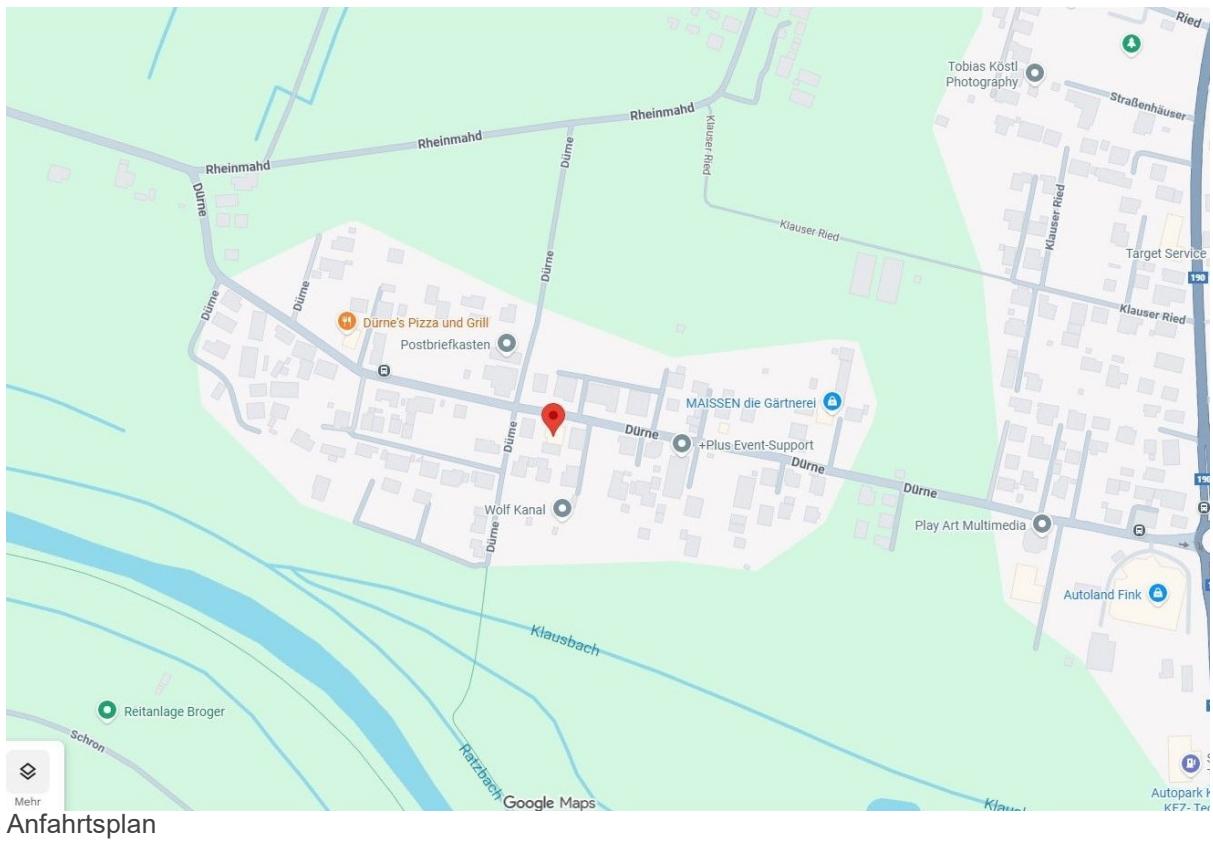


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



# Notizen

# Notizen

## Ihre Immobilienmakler

**die zwei bbp GmbH**  
Reichsstraße 79  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
[office@diezwei.immo](mailto:office@diezwei.immo)  
[www.diezwei.immo](http://www.diezwei.immo)