



# Raum für Familie, Platz für Ideen: Ihr Zuhause in Rankweil - Brederis

6830 Rankweil, Unterer Paspelweg 9

- große Gartenfläche
- Garage
- Öffis / gute Verkehrsanbindungen
- Schule / 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	10-883
Grundstücksfläche	ca. 843 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 152 m <sup>2</sup> auf 2 Stockwerken
Zimmer	7 Zimmer
Bad EG	Tageslichtbad mit Waschbecken und Wanne
Bad OG	Tageslichtbad mit Waschbecken und Dusche
WC	separates WC im EG sowie im OG
Balkon	ca. 4 m <sup>2</sup> / ca. 6 m <sup>2</sup>
Terrasse / Garten	vorhanden
Keller	ca. 63 m <sup>2</sup>
Werkstatt	ca. 16 m <sup>2</sup>
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	ca. 1956/57
Auto	Abstellplätze im Freien
Heizung	Öl; Verteilung über Radiatoren
Energieausweis	HWB 170 kWh/m <sup>2</sup> a Klasse E, fGEE 2,99 Klasse E
*Richtpreis	Preis 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

Im schönen Wohngebiet von Rankweil gelegen steht dieses bezaubernde Familiendomizil zum Verkauf. Mit einer Grundfläche von ca. 843 m<sup>2</sup> besticht die charismatische Liegenschaft durch ihre naturnahe und ruhige Lage.

Das dreigeschossige Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup>, die viel Platz für die gesamte Familie bietet. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich der mit viel Tageslicht sowie einem direkten Zugang zum herrlichen Garten punktet. Eine separate, voll ausgestattete Küche bietet Stauraum und Arbeitsfläche. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer, sowie ein Gäste-WC und ein Tageslichtbad mit Badewanne, das zur Entspannung einlädt. Über das Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss, hier stehen Ihnen drei weitere Zimmer, ein Bad und ein separates WC sowie ein Büro zur Verfügung. Die 3 Schlafzimmer haben jeweils Zugang zu den Balkonen.

Ein großzügiger Gartenbereich verfügt über ausreichend Platz für die gesamte Familie und lädt zu entspannten Sonnenstunden ein. Hier genießen Sie Quality-time mit der Familie oder lassen einfach mal die Seele baumeln.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit neben großzügigen Abstellmöglichkeiten auch Platz für einen Technikraum, eine Waschküche und einen Werkraum – ideal für Heimwerker oder Hobbybastler. Die dazugehörige Garage ermöglicht Ihnen trockenes und sicheres Parken direkt am Haus.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Volksschule liegen in der weiteren Umgebung. Weiters liegt das Objekt nahe der Grenze zur Schweiz/FL und ist somit für Grenzgänger bestens geeignet.

Das nahegelegene Erholungsgebiet Paspels-Seen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder einfach nur die Natur zu genießen.

Durch Kiesbaggerungen wurden rund 20 Hektar Seeflächen geschaffen. Diese Seen sind ein begehrtes Erholungsgebiet geworden. Das in einem Kiesbecken liegende, saubere Grundwasser wird zum Fischen und Baden genutzt.

Rankweil selbst profitiert von einer zentralen Lage im Vorarlberger Rheintal, die eine hervorragende Anbindung an die A14 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. So sind Sie bestens verbunden und erreichen 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 Erdgeschoß



Grundriss EG mit ca. Maßangaben

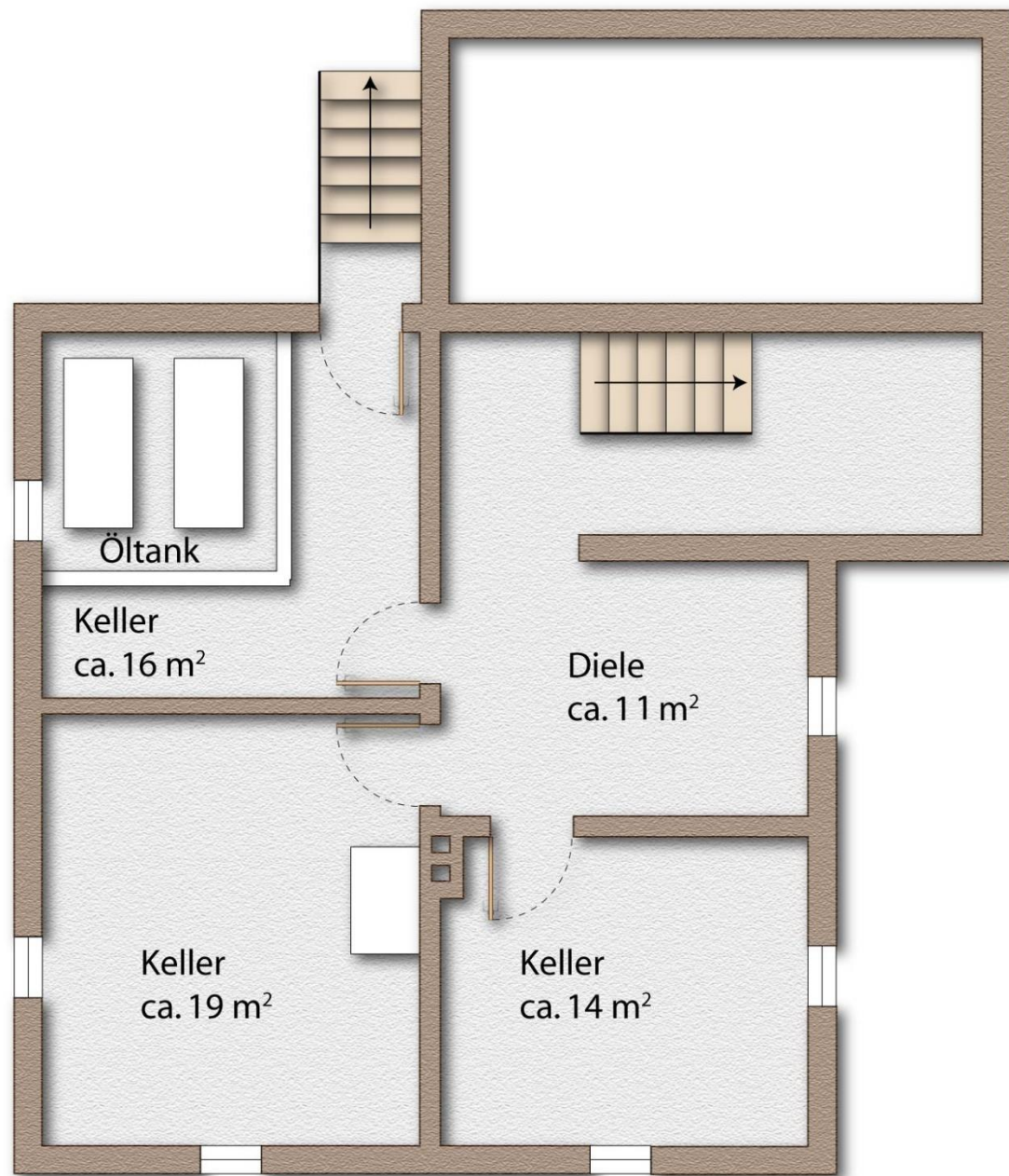


# Grundriss OG



Grundriss OG mit ca. Maßangaben

# Grundriss Keller



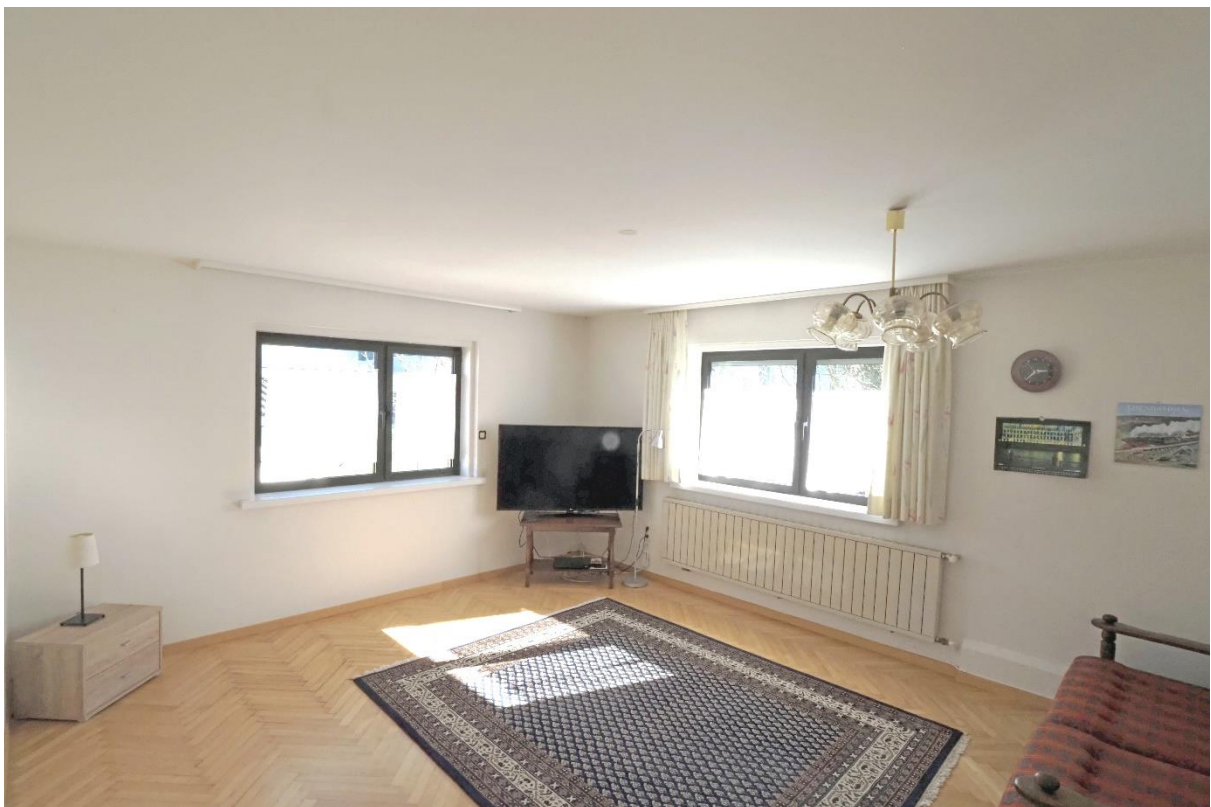
Grundriss KG mit ca. Maßangaben



# Impressionen



Kochen



Wohnen

# Impressionen



WC EG



Bad EG



Treppenaufgang



Diele OG



# Impressionen



Zimmer



Zimmer



# Impressionen



WC OG



Bad OG



Bad OG



# Impressionen



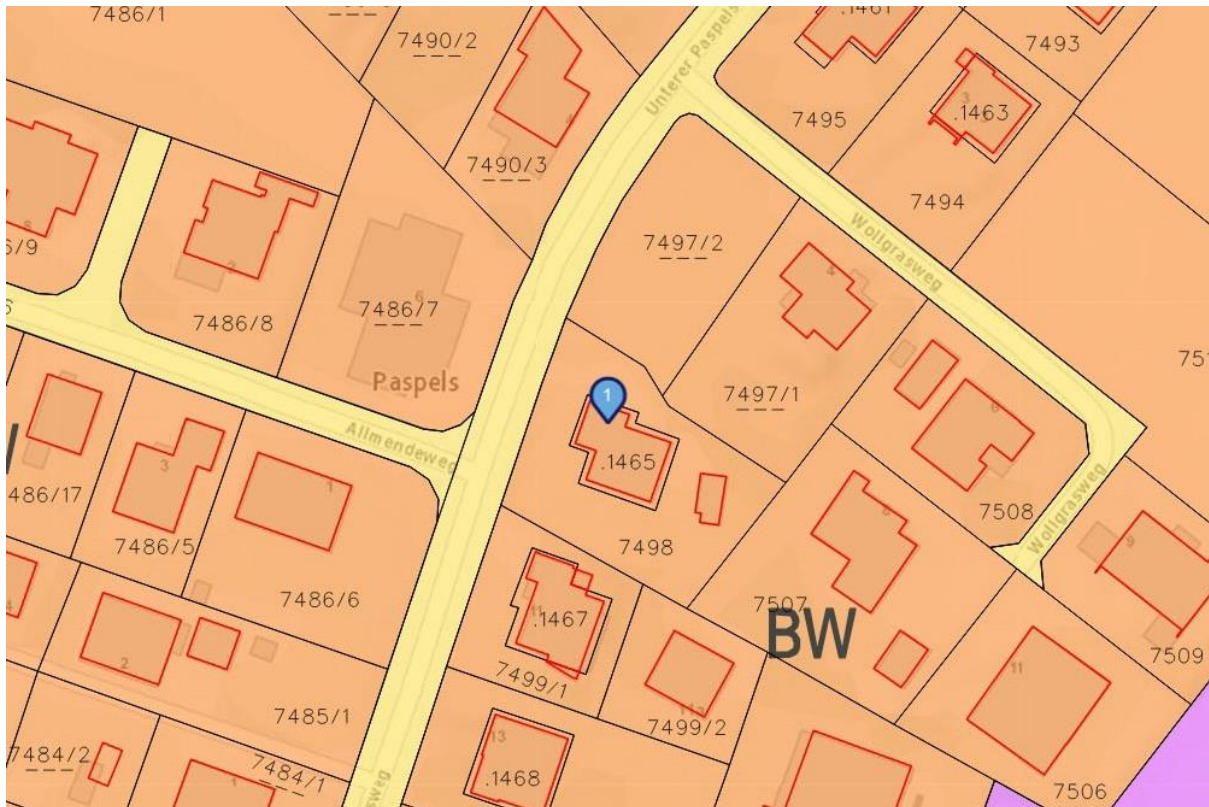
Garten



Ansicht / Garten



# Flächenwidmung & Luftbild

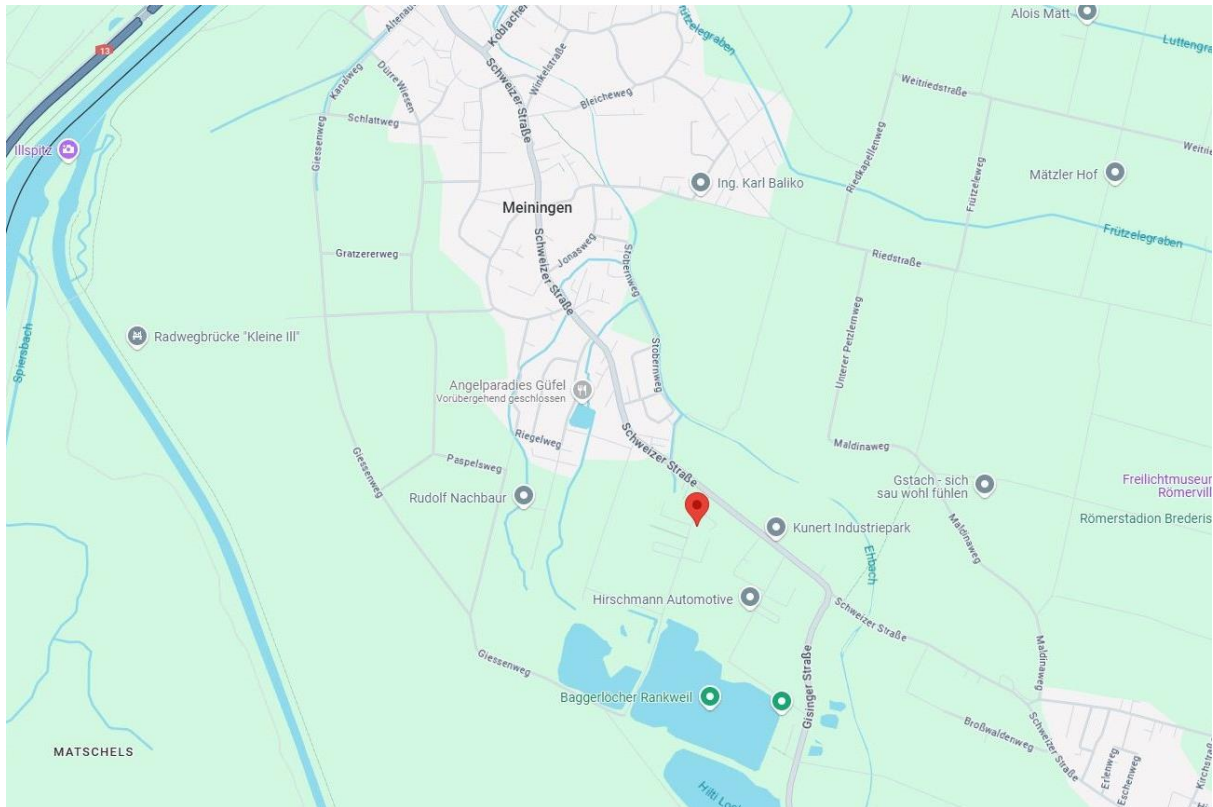


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrtsplan

# Notizen

[illegible]



[illegible]

## 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)