



Modernes Wohngefühl in familiärer Wohnanlage – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in Rankweil

Objekt: 1682 • Freudenau 14 • 6830 Rankweil



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1682
Objektyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. Stock
Topnummer	Top A3 + TG 20
Wohnfläche	79,98 m ²
Kellerfläche	8,48 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	13,42 m ²
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Heizungsart	Wärmepumpe, Solar
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	2019
HWB	31 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	321,00€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	498.000,00€ zzgl. Tiefgaragenstellplatz

Einmalkosten / Nebenkosten

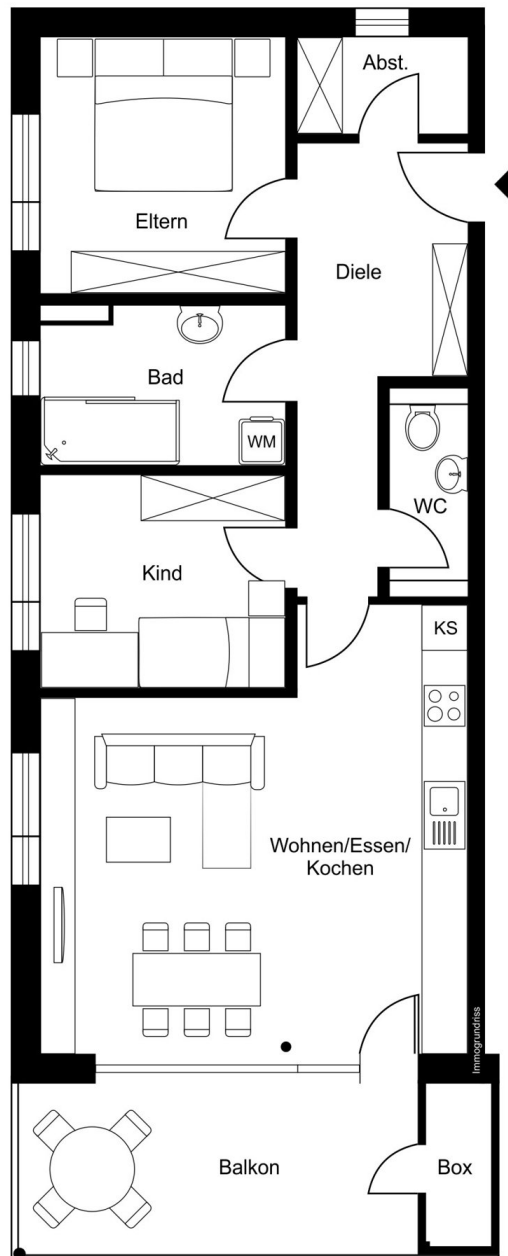
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich
Mobil: +43 664 53 73 005
m.froehlich@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch die hervorragende Lage. Die nahegelegene Frutz mit ihren Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie eine ausgezeichnete Bus- und Bahnanbindung befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv.

Rankweil überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie mehrere Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Dank der guten Bus- und Bahnverbindungen gelangen Sie schnell ins Ortszentrum sowie in die umliegenden Gemeinden. Die harmonische Nachbarschaft und das angenehme Wohnumfeld machen diese Lage besonders attraktiv.

Beschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit rund 80 m² Wohnfläche vereint ein modernes Wohngefühl mit einer ruhigen und angenehmen Wohnlage. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die durchdachte Raumaufteilung sowie die helle und freundliche Atmosphäre auf. Der großzügige, rund 14 m² große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnanlage ist ihre durchdachte Architektur. Die gesamte Anlage besteht aus zwei getrennten Baukörpern und vermittelt dadurch das Flair einer kleinen, familiären Wohnanlage. Obwohl insgesamt 19 Wohnungen zur Eigentümergemeinschaft gehören, befinden sich in diesem Gebäude lediglich fünf Wohneinheiten. Dadurch genießen Sie ein ruhiges und persönliches Wohnumfeld, während gleichzeitig die Vorteile einer größeren Eigentümergemeinschaft – wie die Verteilung der laufenden Kosten für Hausverwaltung, Winterdienst oder Gebäudereinigung – erhalten bleiben.

Errichtet wurde die Wohnanlage vom renommierten Bauträger Nägele, der für seine massive Bauweise und seine langlebige Bauqualität bekannt ist. Diese hochwertige Ausführung spiegelt sich bis heute im gepflegten Gesamtzustand der Immobilie wider.

Auch die Wohnung selbst wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet. Hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Einrichtung verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Das absolute Highlight ist die exklusive Einbauküche, die mit ihrer hochwertigen Ausführung, ihrem modernen Design und ihrer durchdachten Funktionalität zu einem echten Blickfang wird und das Herzstück der Wohnung bildet.



Wohn und Esszimmer



Wohn und Esszimmer



Küche und Esszimmer



Küche



Küche und Esszimmer



Küche und Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Vorraum



Flur



WC



Abstellkammer



Balkon



Balkon



Balkon



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



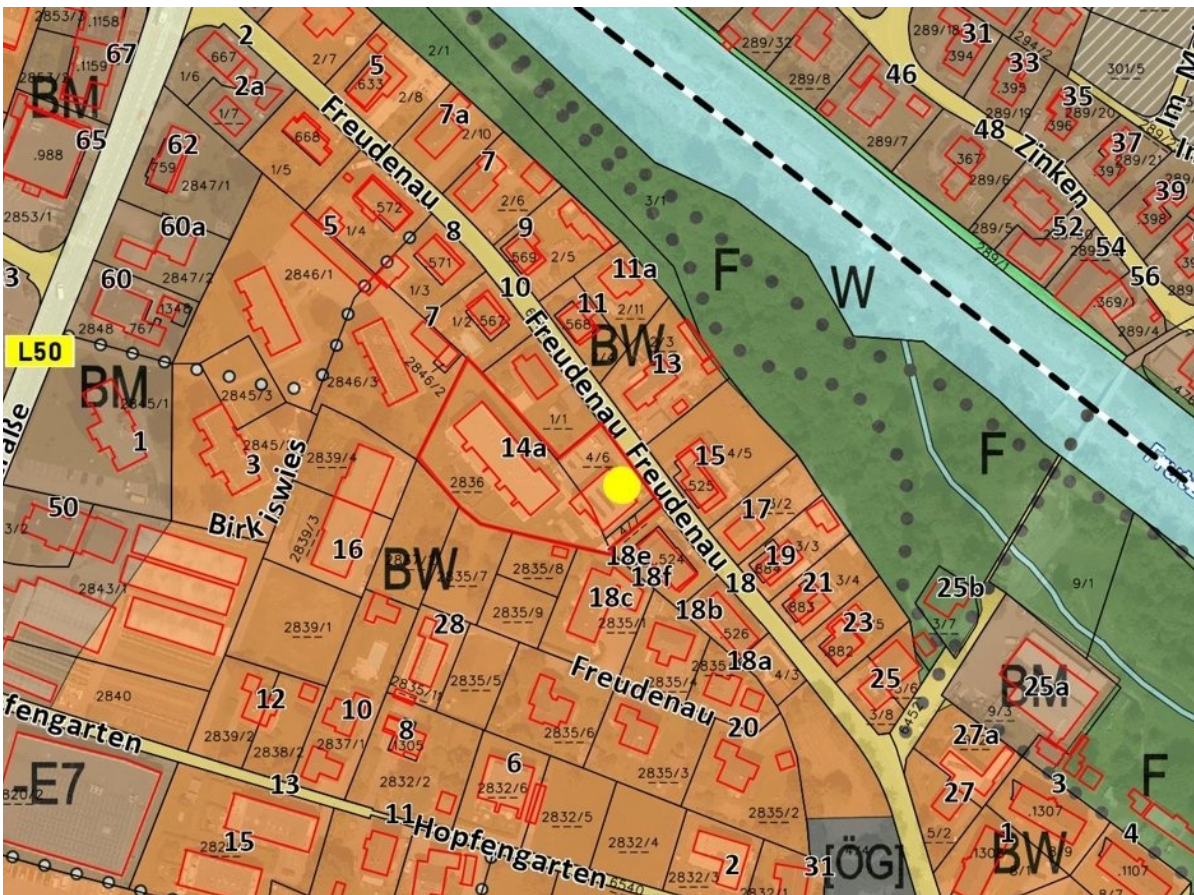
Außenansicht



Außenansicht

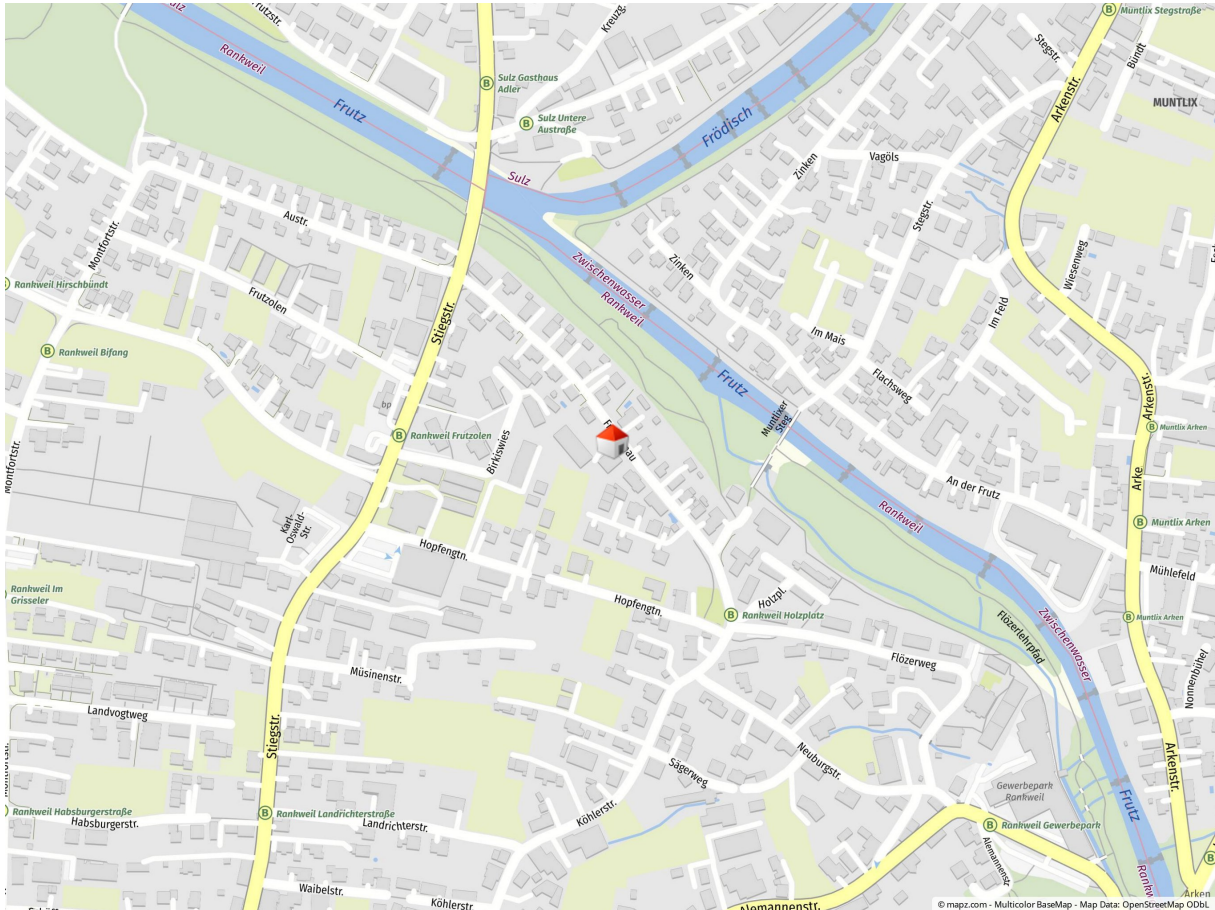


Anfahrtsplan



Flächenwidmungsplan

Lageplan



Geolgyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,45 km
Dist. Volksschule (km)	0,75 km
Dist. Mittelschule (km)	1,1 km
Dist. Autobahn (km)	2,13 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,6 km
Dist. Bahnhof (km)	1,2 km
Dist. Bus(km)	0,2 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.