



Exklusives Wohnen in attraktiver Lage 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Rankweil

6830 Rankweil, Sigmund-Nachbauerstraße 23

- attraktive-Lage
- große Terrasse
- Lift und Tiefgarage

- Fußbodenheizung und -kühlung
- Grenznähe CH & FL
- öffentliche Verkehrsmittel



Ihre Berater

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

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

Daten

Objektnummer	10-974
Zimmer	3 Zimmerwohnung im Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 75 m²
Tiefgarage	vorhanden
Terrasse	ca.24 m² zzgl. Abstellbox ca. 2 m²
Kellerabteil	Vorhanden
Bad	Tageslichtbad mit Waschbecken Dusche und WC
WC	separates WC vorhanden
Tiefgarage	auf Wunsch kann ein weiterer Parkplatz dazu gemietet werden
Beziehbar	ab November
Heizung	Zentralheizung Erdwärme mittels Fußbodenheizung und -kühlung, PV-Anlage
Baujahr	Baujahr 2022
Energieausweis	HWB 29 kWh/m²a Klasse B; fGEE 0,72 Klasse A
Mietvertragslaufzeit	5 Jahre
Betriebskosten	ca. € 315,- / Monat (Vorschreibung 2026)
Mietzins Wohnung	€ 1.321,80 / Monat
Mietzins Tiefgarage	ca. € 61,20 / Monat
Mietzins gesamt	€ 1.698,- / Monat

Nebenkosten
Kaution 3 BMM
Vertragserrichtungskosten

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Die dargestellten Bilder können teilweise professionell bzw. digital nachbearbeitet und/oder mittels künstlicher Intelligenz (KI) verändert oder virtuell möbliert worden sein. Die Aufnahmen und Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung und Möblierung des Objekts abweichen. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Einblick

Ankommen, wohlfühlen und den Freiraum genießen

Diese moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Rankweil verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigem Freiraum und einer besonders gut angebundenen Lage. Auf rund 75 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause, das mit einer ca. 24 m² großen Terrasse ein echtes Highlight bietet.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein angenehmes und modernes Wohngefühl. Moderne Haustechnik mit Fußbodenheizung und integrierter Kühlung sorgt dabei ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Mit rund 32 m² bietet dieser Raum ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großzügigen Essbereich. Die moderne Küche mit hochwertigen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in den offenen Wohnraum ein und verbindet ansprechendes Design mit praktischer Funktionalität. So wird der großzügige Wohnbereich zum idealen Treffpunkt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Die Terrasse als zweites Wohnzimmer

Ein besonderes Highlight ist die ca. 24 m² große Terrasse. Sie erweitert den Wohnbereich großzügig ins Freie und bietet viel Platz für eine gemütliche Lounge, einen Esstisch und Pflanzen.

Der Blick auf die umliegende Landschaft und die Berge verleiht der Terrasse eine besondere Atmosphäre und macht sie zu einem schönen Platz zum Entspannen und Verweilen.

Das Schlafzimmer mit ca. 12 m² bietet einen angenehmen Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer mit ca. 9 m² eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Hobbyraum.

Das moderne Tageslichtbad ist mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zusätzlich stehen ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Bei Bedarf kann ein weiterer Tiefgaragenstellplatz angemietet werden – auf Wunsch auch mit eigener Wallbox für das Laden eines Elektrofahrzeugs. Das gepflegte Wohngebäude verfügt über einen Lift und bietet damit zeitgemäßen Wohnkomfort.

Wohnen in Rankweil

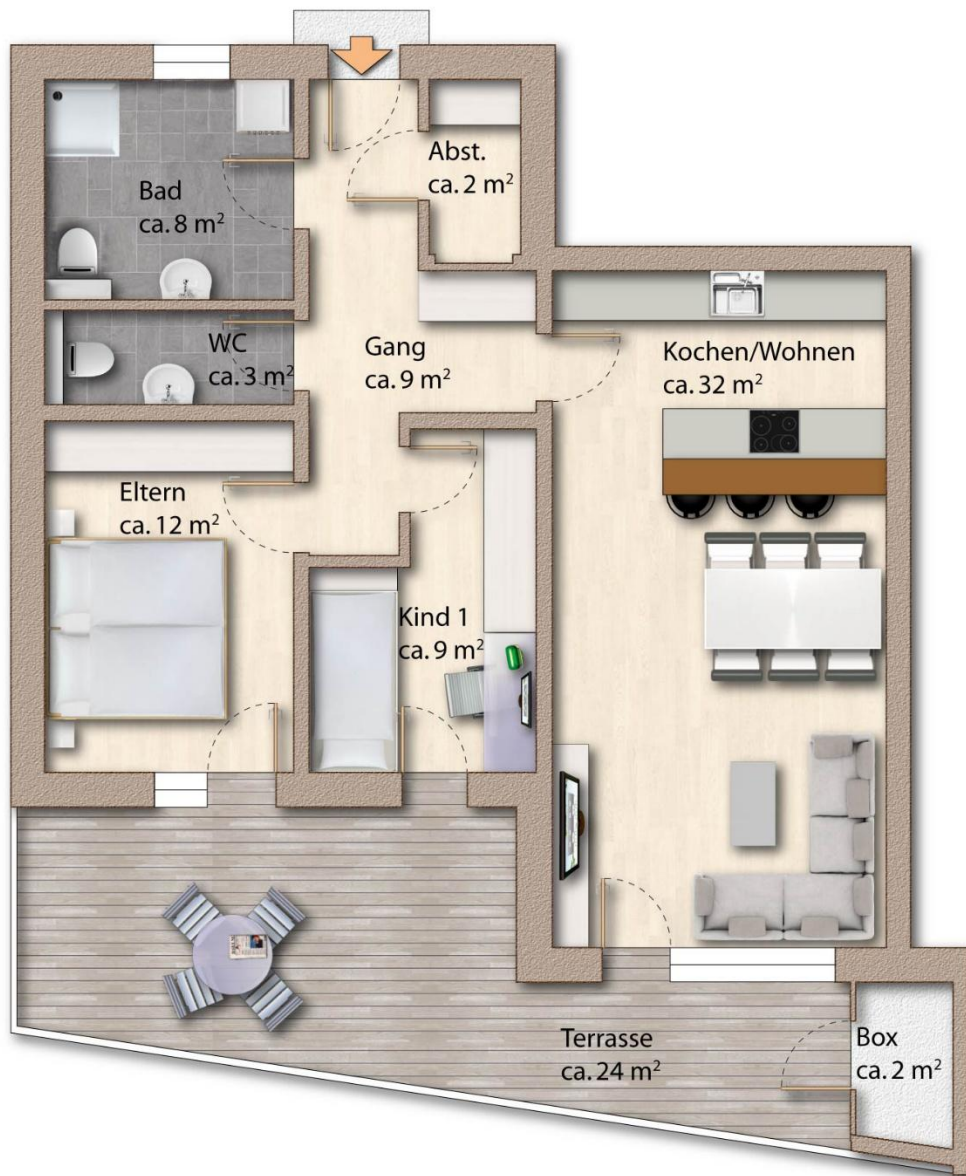
Rankweil verbindet die Vorzüge einer gut entwickelten Gemeinde mit einer attraktiven Lage im Vorarlberger Rheintal. Das Ortszentrum mit Nahversorgung, Gastronomie, Wochenmarkt und verschiedenen Einrichtungen des täglichen Lebens bietet kurze Wege und eine angenehme Wohnqualität.

Der nahegelegene Bahnhof macht den Standort besonders interessant für alle, die Wert auf eine gute öffentliche Anbindung legen. Gleichzeitig ist Rankweil ein idealer Ausgangspunkt für Berufspendler in Richtung Feldkirch, Liechtenstein und Schweiz.

Auch in der Freizeit hat Rankweil viel zu bieten. Die umliegende Landschaft lädt zum Radfahren, Spazieren und Wandern ein.

Eine Wohnung für alle, die modernes Wohnen, großzügigen Freiraum und eine gute Lage miteinander verbinden möchten.

Grundriss



Grundriss mit ca. Maßangaben

Impressionen



Außen



Eingangsbereich

Impressionen



Wohnen



Wohnen

Impressionen



Küche



Terrasse

Impressionen



Schlafzimmer



Badezimmer

Impressionen

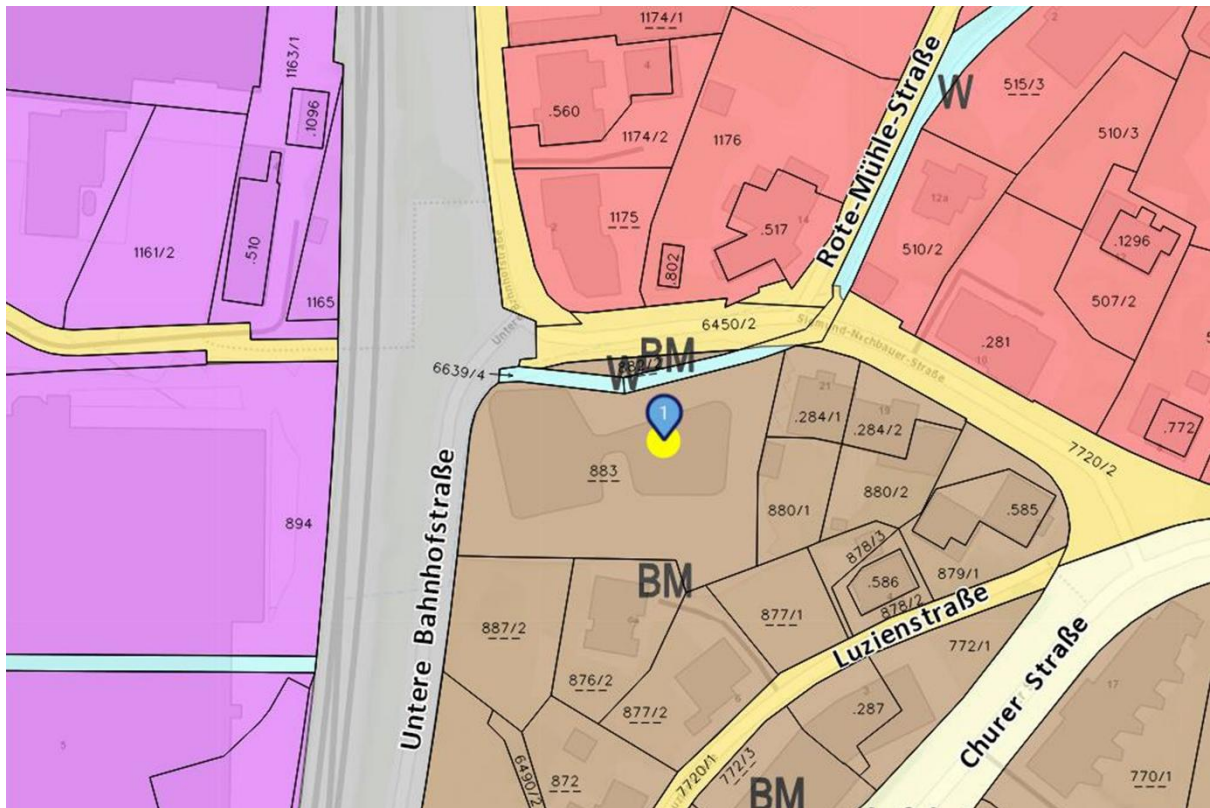


WC



Außen

Flächenwidmung & Luftbild

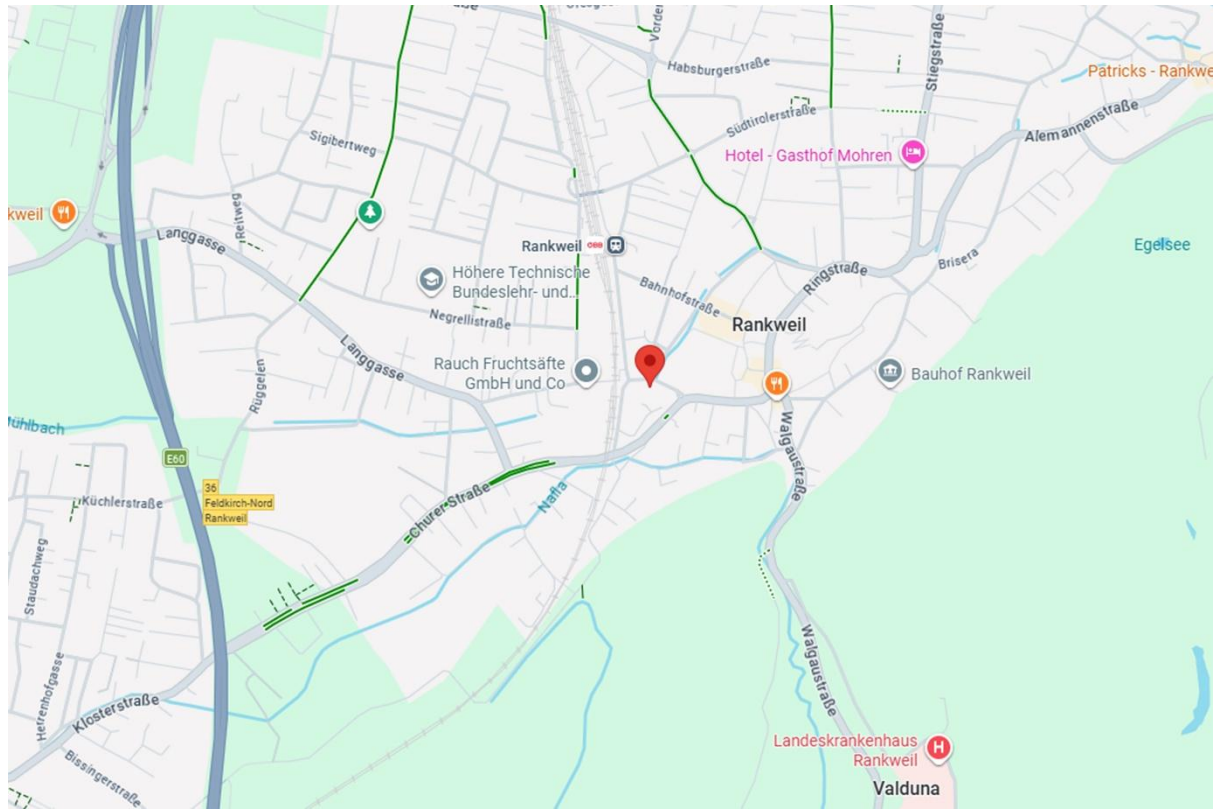


Flächenwidmung



Luftbild

Anfahrt



Anfahrt

Ihre Immobilienmakler

die zwei bbp GmbH
Reichsstraße 79
6800 Feldkirch
+43 (0) 664 177 45 06
office@diezwei.immo
www.diezwei.immo