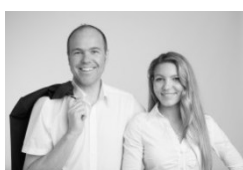




## Doppelhaushälfte in Koblach Zuhause in exklusiver Ruhelage am Koblacher Ried

6842 Koblach, Ried 44

- naturnahe Lage im Koblacher Ried
- ruhige und sonnige Lage
- Terrasse und Garten
- Anschluss A14 / Grenznähe CH
- Nahversorgung
- familienfreundliche Umgebung



### Ihre Berater

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

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

# Daten

|                |                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------|
| Objektnummer   | 10-972                                                      |
| Grundfläche    | ca. 230 m²                                                  |
| Wohnfläche     | ca. 103 m²                                                  |
| Zimmer         | 4 Zimmer                                                    |
| Baujahr        | ca. 1977; saniert 2018                                      |
| Garten         | vorhanden                                                   |
| Parkplatz      | vorhanden                                                   |
| WC             | Gäste-WC im EG vorhanden                                    |
| Bad            | Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC im OG vorhanden |
| Beziehbar      | ab sofort                                                   |
| Heizung        | Zentralheizung-Wärmepumpe mittels Fußbodenheizung           |
| Energieausweis | in Ausarbeitung                                             |
| *Richtpreis    | € 370.000,-                                                 |

## 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!

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

In sonniger und zugleich ruhiger Lage von Koblach befindet sich diese charmante Doppelhaushälfte, eingebettet in die besondere Landschaft des Koblacher Rieds. Die einzigartige Lage inmitten der Landesgrünzone verleiht dem Haus einen außergewöhnlichen Charakter und schafft eine wunderbare Verbindung zwischen Wohnen und Natur.

Das Haus verfügt über rund **103 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und überzeugt insbesondere durch seine individuell gestalteten Innenräume. Ein besonderes Merkmal ist die **umfangreiche Verwendung von Lehm im Innenbereich**. Die natürlichen Lehmoberflächen verleihen den Räumen eine warme, behagliche Atmosphäre und unterstreichen den ursprünglichen und naturnahen Charakter des Hauses.

Im Erdgeschoss befinden sich eine einladende Diele, ein Gäste-WC, die Küche sowie der offen gestaltete Ess- und Wohnbereich. Ein besonderes Detail ist der **originale Ofen**, der dem Wohnraum zusätzlichen Charme und eine gemütliche Atmosphäre verleiht. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und weiter in den liebevoll gestalteten Garten.

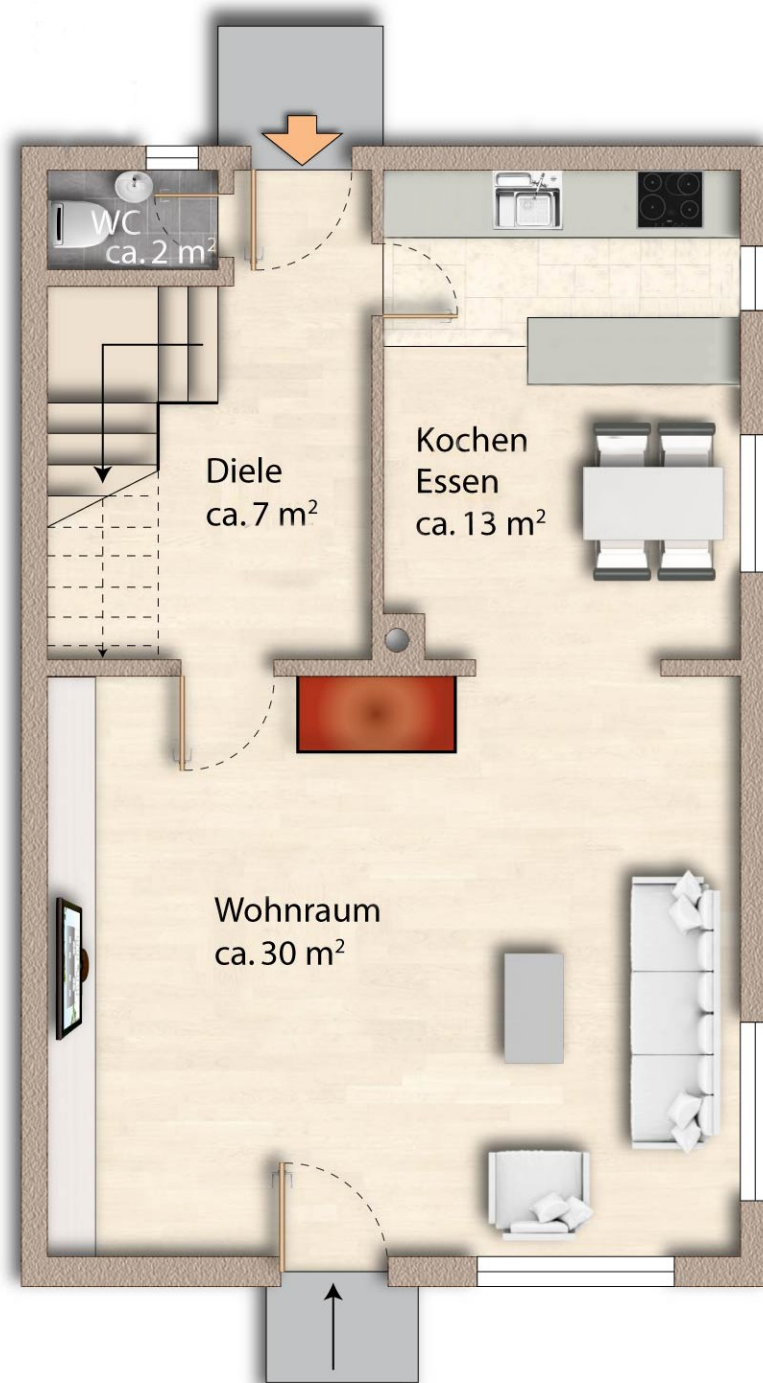
Das Obergeschoss bietet ein **Tageslichtbad sowie drei Schlafzimmer**, von denen aus Sie teilweise Zugang zum Balkon haben. Die Räume bieten vielfältige Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung und Nutzung – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der **Gartenbereich inmitten der Landesgrünzone**. Hier genießen Sie viel Ruhe und Privatsphäre und können den Alltag hinter sich lassen. Die naturnahe Umgebung macht den Garten zu einer besonderen Rückzugsoase – ideal für entspannte Stunden, gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden oder einfach zum Genießen der umliegenden Landschaft.

Trotz der idyllischen Lage sind **Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten in wenigen Minuten erreichbar**. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Verkehrsanbindung. Die A14 sowie die Wege in Richtung Schweiz sind rasch erreichbar, wodurch sich die Immobilie auch **ideal für Grenzgänger** eignet.

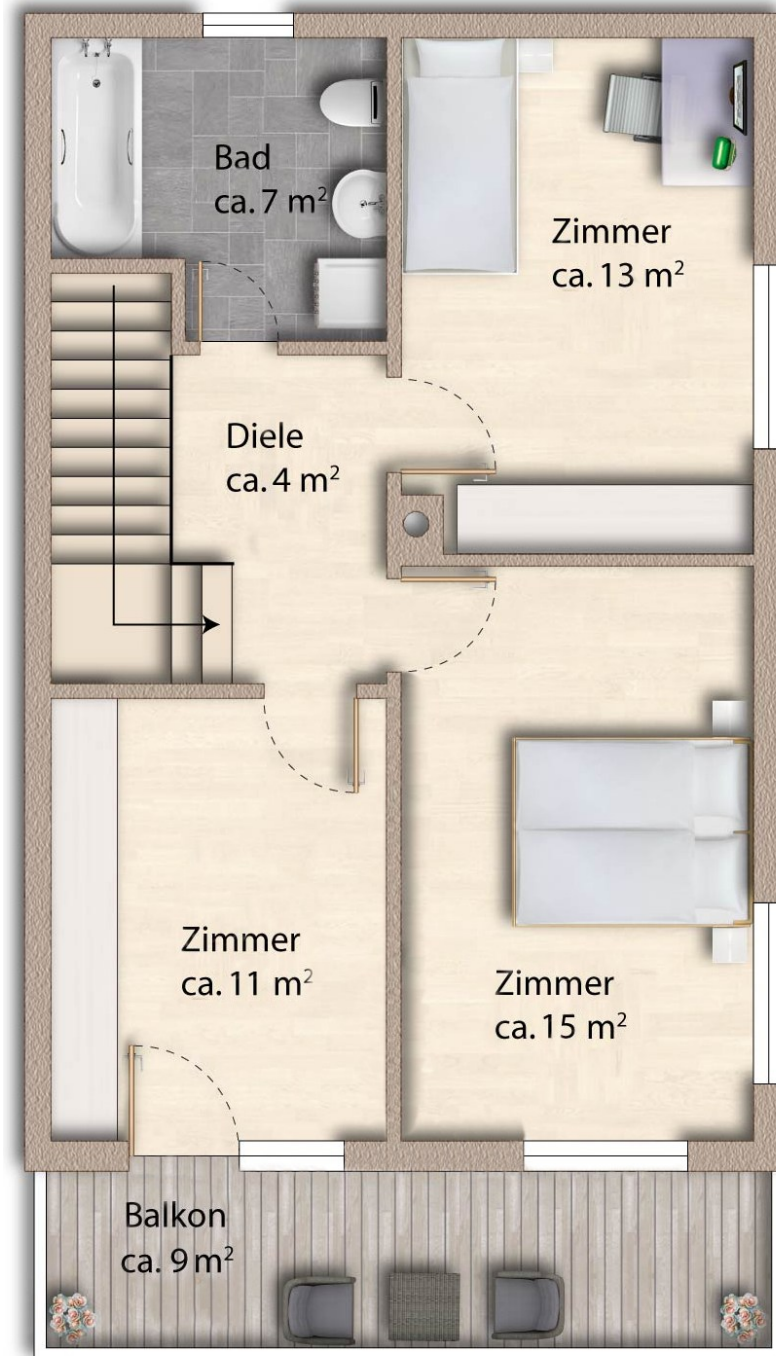
**Ein Haus mit besonderem Charakter – naturnah, individuell und in einer außergewöhnlichen Lage im Koblacher Ried.**

# Grundriss EG



Grundriss EG mit ca. Maßangaben

# Grundriss OG



Grundriss OG mit ca. Maßangaben



# Impressionen



Ansicht



Diele



WC

# Impressionen



Kochen



Essen



# Impressionen



Wohnen



Wohnen



# Impressionen



Diele



Bad



Bad

# Impressionen



Zimmer



Zimmer



# Impressionen



Terrasse Garten



Balkon



# Impressionen



Parkplatz



Ansicht



# Flächenwidmung & Luftbild



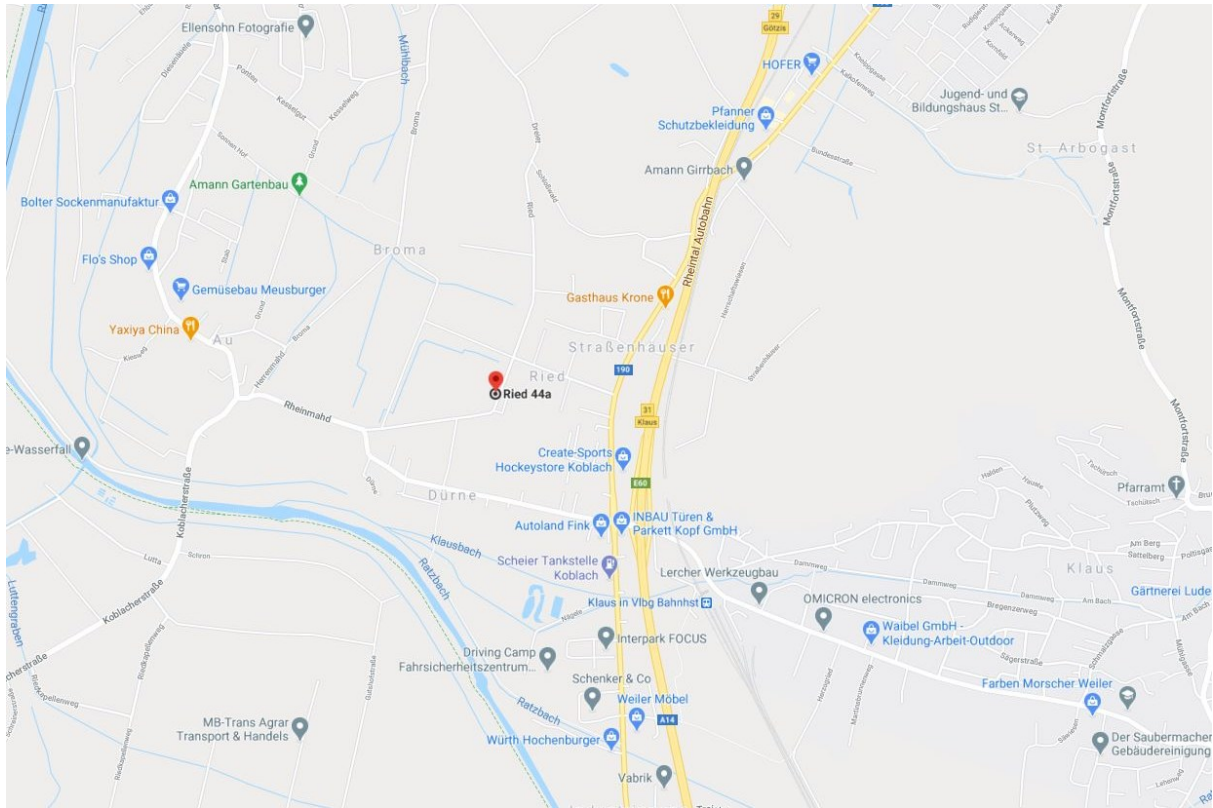
Flächenwidmung



Luftbild



# Anfahrt



## Anfahrtsplan

# Notizen

[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)