



## Handwerker aufgepasst: Rohdiamant im „Koblacher-Ried“ zum Verkauf

6842 Koblach, Ried 44a

- Ruhepol mitten im Koblacher-Ried
- sonnige Lage
- große Grünfläche
- Anschluss A14
- zentrumsnah
- Objekt mit Potenzial



### Ihre Berater

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

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

# Daten

Objektnummer	10-284
Grundfläche	ca. 570 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>
Zimmer	3-4 Zimmer
Baujahr	ca. 1977
Garten	vorhanden
Schopf	Schopf / Lagerfläche im Garten vorhanden
WC	Gäste-WC im EG vorhanden
Bad	Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC im OG vorhanden
Beziehbar	ab sofort
Heizung	Zentralheizung-Gas mittels Radiatoren
Energieausweis	in Ausarbeitung
*Richtpreis	€ 230.000,-

In sonniger und ruhiger Lage von Koblach steht dieses charmante Eigenheim zum Verkauf. Es handelt sich hierbei um eine Doppelhaushälfte inmitten des Koblacher-Ried's welche durch ihre einzigartige Lage punktet.

Das Objekt verfügt über ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich im Erdgeschoß in Diele, Gäste-WC, Küche, Essbereich sowie Wohnbereich, in welchem Sie den originalen Ofen vorfinden. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse sowie in den großzügigen Gartenbereich.

Im oberen Geschoß finden Sie ein Tageslichtbad sowie zwei Schlafzimmer samt Balkon. Das größere der beiden Zimmer verfügt über ca. 26 m<sup>2</sup> Fläche und lässt sich mit geringem Aufwand in zwei teilen.

Als Highlight präsentiert sich der großzügige Gartenbereich, welcher inmitten der Landesgrünzone liegt und somit eine echte Ruheoase ist. Hier genießen Sie bezaubernde Sommerabende mit Freunden und Familie.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen auch beste Anbindungen zur A14 sowie in die Schweiz und ist somit auch für Grenzgänger bestens geeignet.

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

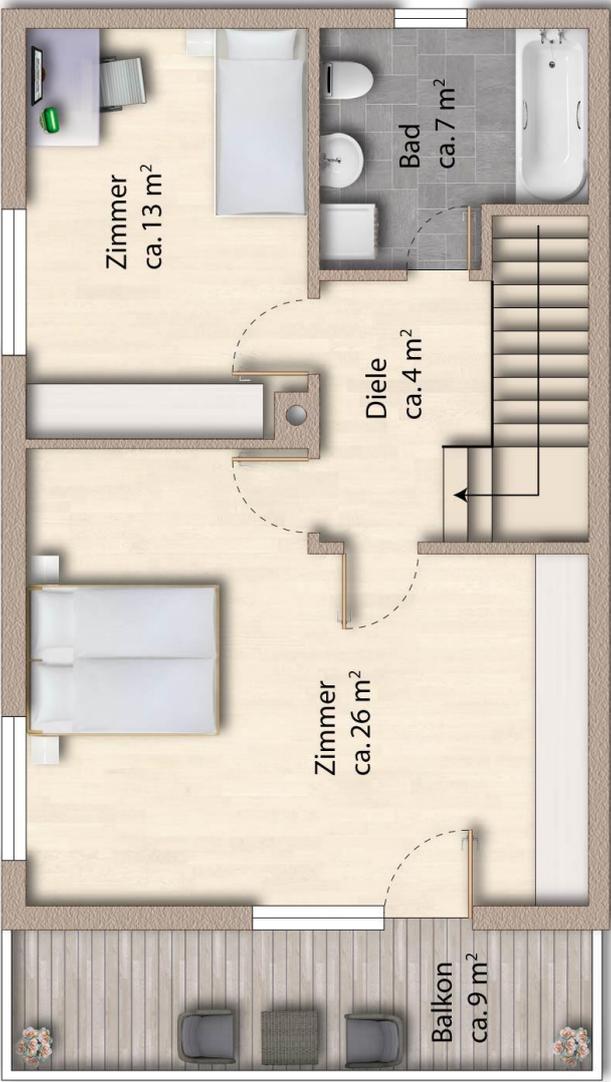
\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt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

# Grundriss EG



Grundriss EG mit ca. Maßangaben

# Grundriss OG & KG



Grundriss OG mit ca. Maßangaben

# Impressionen



Diele



Diele / Ofen



Kochen



Kochen

# Impressionen



Essen



Essen



Wohnen

# Impressionen



Wohnen



Wohnen

# Impressionen



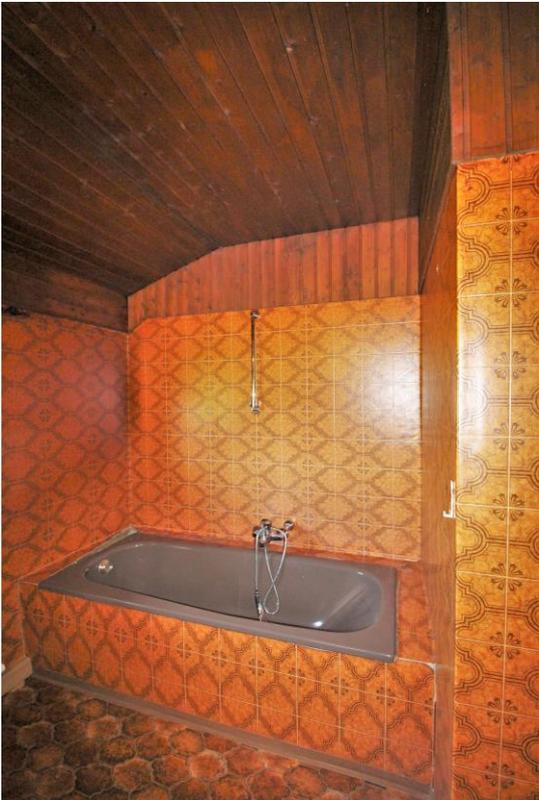
Diele OG



Diele OG



Bad

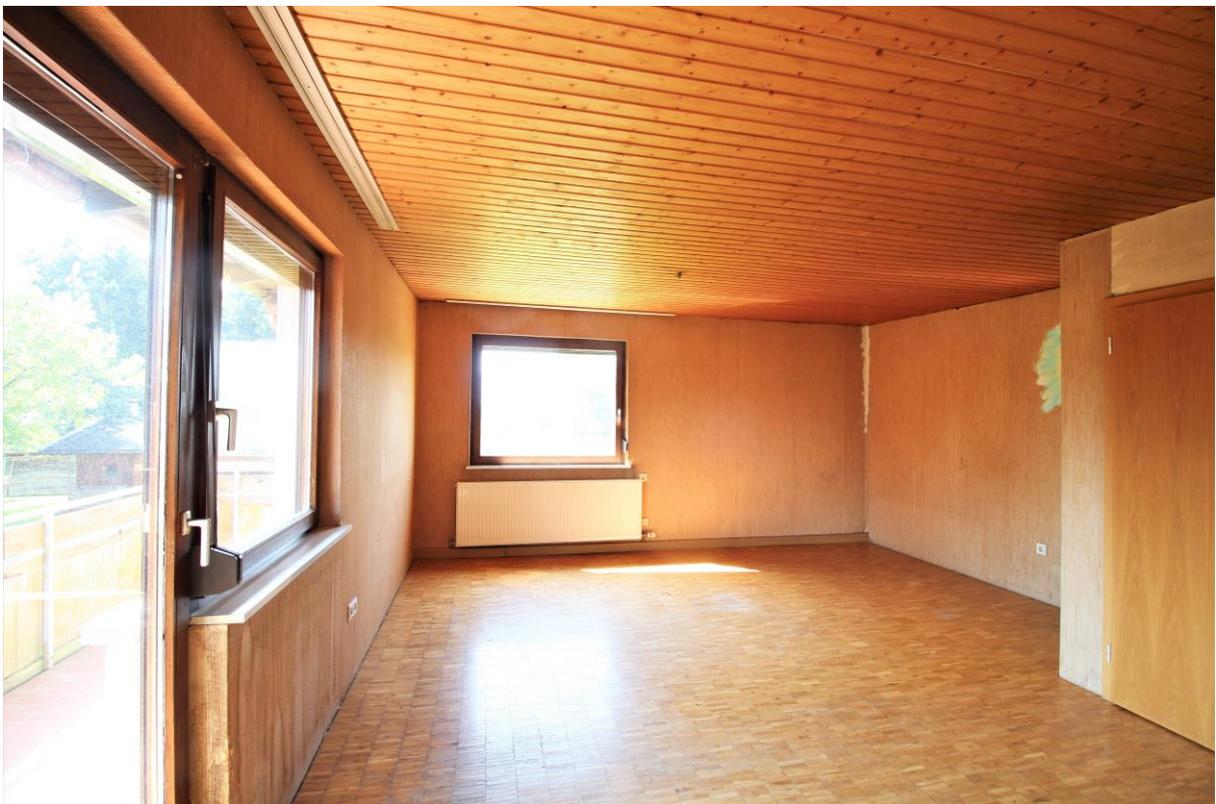


Bad

# Impressionen



Zimmer



Zimmer

# Impressionen



Zimmer



Balkon



Balkon

# Impressionen



Zimmer



Zimmer

# Impressionen



Garten

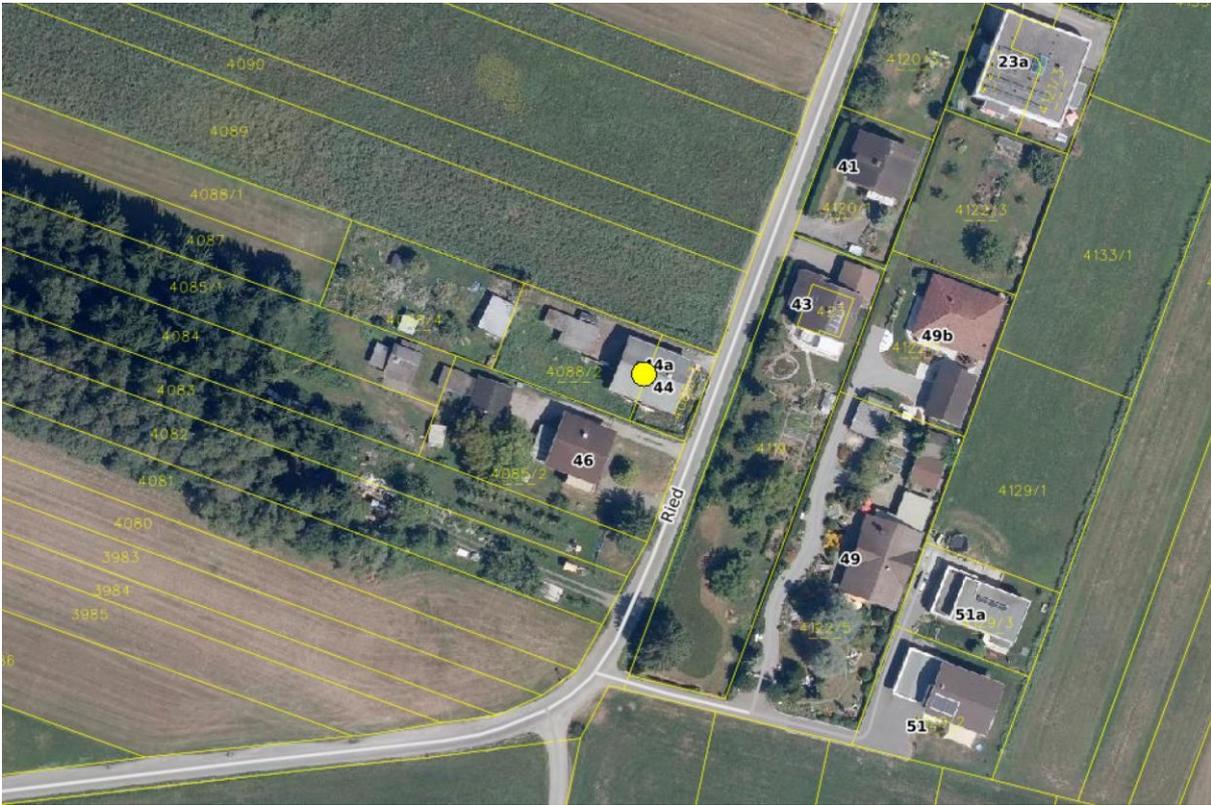


Ansicht

# Flächenwidmung & Luftbild

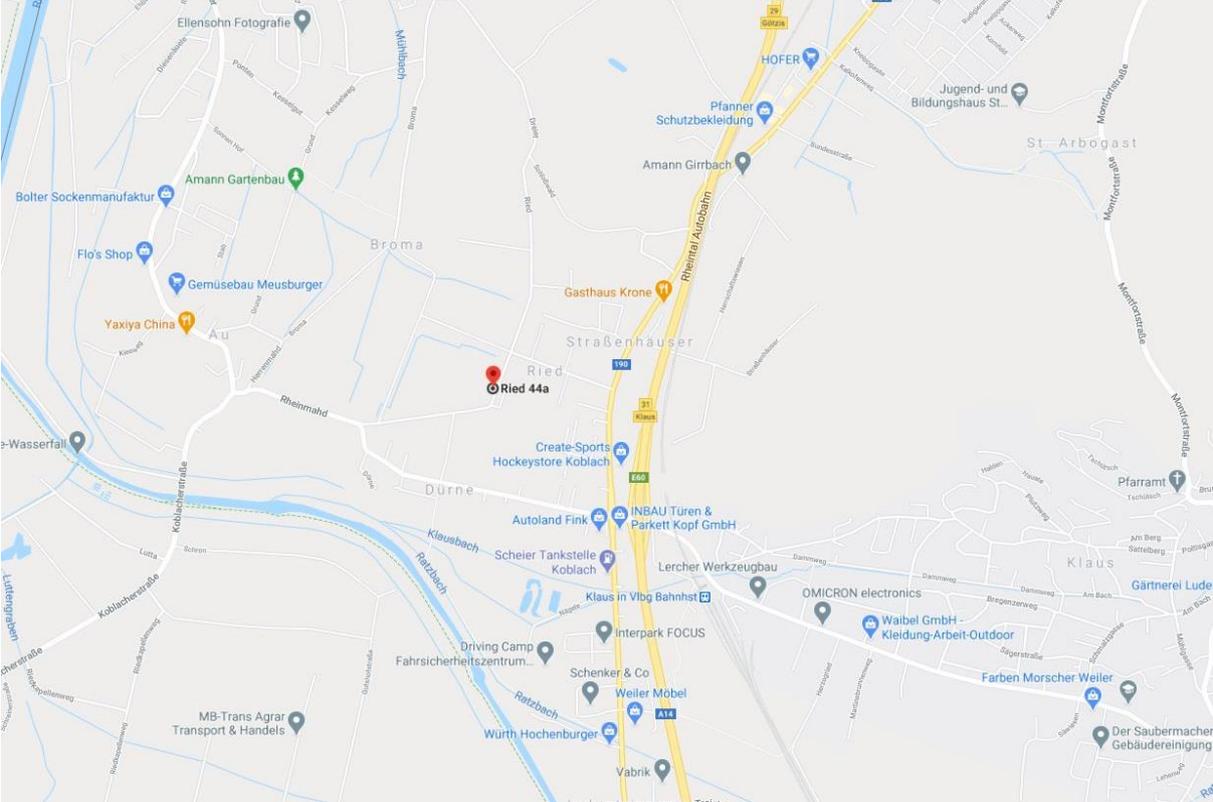


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrtsplan



## Ihre Immobilienmakler

**die zwei bbp GmbH**  
Bahnhofstraße 12  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
office@diezwei.immo  
www.diezwei.immo