



Moderne Wohlfühloase in Grenznähe

6842 Koblach, Straßenhäuser 58a Top W7

- ▣ Grenznähe FL / CH
- ▣ Wohngebiet
- ▣ gute Verkehrsanbindungen
- ▣ Nahversorgung
- ▣ öffentliche Verkehrsmittel
- ▣ naturnahe Lage



Ihre Berater

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

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

Daten

Wohnfläche	ca. 53 m ²
Zimmer	2,5 Zimmer
Bad	Tageslichtbad mit Waschbecken, Dusche und WM-Anschluss
WC	separates WC mit Waschbecken
Terrasse	ca. 22 m ² , teils überdacht
Kellerabteil	ca. 9 m ²
Stockwerk	1. Obergeschoss
Bauzeit	Baubeginn ca. Juni 2022
Übergabe	spätester Übergabetermin Ende 2023
Fenster	Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung, inklusive Insektenschutzgitter
Beschattung	Sonnenschutz für Fenster und Glastüren (elektr. Rollläden)
Auto	zugewiesener KFZ-Abstellplatz sowie Besucherparkplätze vorhanden
Kinderspielplatz	vorhanden
Heizung	Wärmepumpe mittels Fußbodenheizung
Energieausweis	HWB 37 kWh/m ² a Klasse B, fGEE 0,8 Klasse A
Kaufpreis Wohnung inkl. AP	€ 363.000,-

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragung
Vertragserrichtungskosten
Barauslagen

Einblick

Ein modernes Wohnprojekt in idealer Lage – so präsentiert sich die neue Wohnanlage in Koblach. Die 7 Wohnungen stehen für ein einzigartiges Lebensgefühl. Hochwertige Qualität in Kombination mit bester Verkehrsanbindung.

Neben einem ansprechenden Äußeren und einem intelligenten Grundriss ist das Mehrparteienhaus in Koblach vor allem mit einem zukunftsorientierten Bau- und Energiekonzept ausgestattet. Die ruhige Lage und die gleichzeitige Nähe zu allen Dingen des täglichen Bedarfs garantieren eine Wohnqualität die ihres gleichen sucht. Für Grenzgänger gestaltet sich die unmittelbare Nähe zur Schweiz und Liechtenstein besonders einladend. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Autobahnanschlüsse, eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zum Bahnhof Götzis ist direkt ums Eck und somit rasch erreichbar. Das Naherholungsgebiet und weitere Freizeitaktivitäten nur einen Augenaufschlag entfernt.

Alles in allem ein Wohlfühl-Zuhause in sonniger Natur-Idylle! Und eine sichere Adresse für eine lukrative Investition!

Das ganz Besondere an dieser Anlage:

- Erstellt aus dem natürlichen Baustoff Ytong mit bestem Raumklima und ausgezeichneter Brandschutzeigenschaften
- Ruhige und sonnige, nach Süden ausgerichtete, Bestlage
- Sehr schöne Aussicht auf die umliegende Bergwelt
- Naherholungsgebiet mit schönen Wander- u. Freizeitmöglichkeiten
- Hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen
- Sehr gute Anbindung zur A14 sowie in die Schweiz
- Bushaltestelle rund 200m entfernt
- Wärmepumpenheizung in Verbindung mit moderner Heiztechnik mit Wärmerückgewinnung sind gleichzeitig die besten Voraussetzungen für einen geringen Energieverbrauch

Ausstattung:

- Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung; ein Insektenschutzgitter im Preis inkludiert
- Terrassen-/ Balkontüre als Flügeltür ausgeführt
- Sonnenschutz für alle Fenster und Glastüren (Rolläden)
- Fußbodenheizung
- Große Auswahl an Wand- und Bodenfliesen für Bad / WC
- Große Auswahl an Vinylbodenbeläge für die Wohn- und Schlafräume
- Innentüren als Holzfuttertüren ausgeführt (keine Stahlzargen)
- Hochwertige Sanitärausstattung, inklusive Duschverglasung
- Zugeordneter KFZ-Abstellplatz
- Lagermöglichkeiten: Kellerabteil, zwei Fahrradräume und ein allgemeiner Waschraum

Hier erleben Sie alle Facetten purer Lebensfreude! Die Wohnungen sind smart geplant und ideal auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner ausgerichtet. Durch die intelligente Raum- und Terrassenplanung hat bald jeder seinen Lieblingsplatz gefunden. Die Süd bzw. West-Ausrichtung der Balkone und Gärten garantieren sonnige Aussichten. Die Wohnungen sind charmant in Szene gesetzt - hier können Sie abends in grüner Ruhelage Ihren Feierabend genießen.

Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit stehen an oberster Stelle. So wird auch die Fußbodenheizung von einer Wärmepumpe gespeist. Hochwertige Fenster und eine Ausstattung mit Materialien von hoher Qualität runden Ihren Wohntraum ab.

Grundriss



Grundriss mit ca. Maßangaben

Impressionen



Musteransicht Wohnen/Essen/Kochen



Musteransicht Büro/Zimmer

Impressionen



Musteransicht Schlafzimmer



Musteransicht Schlafzimmer

Impressionen



Musteransicht Bad



Musteransicht Bad

Flächenwidmung & Luftbild

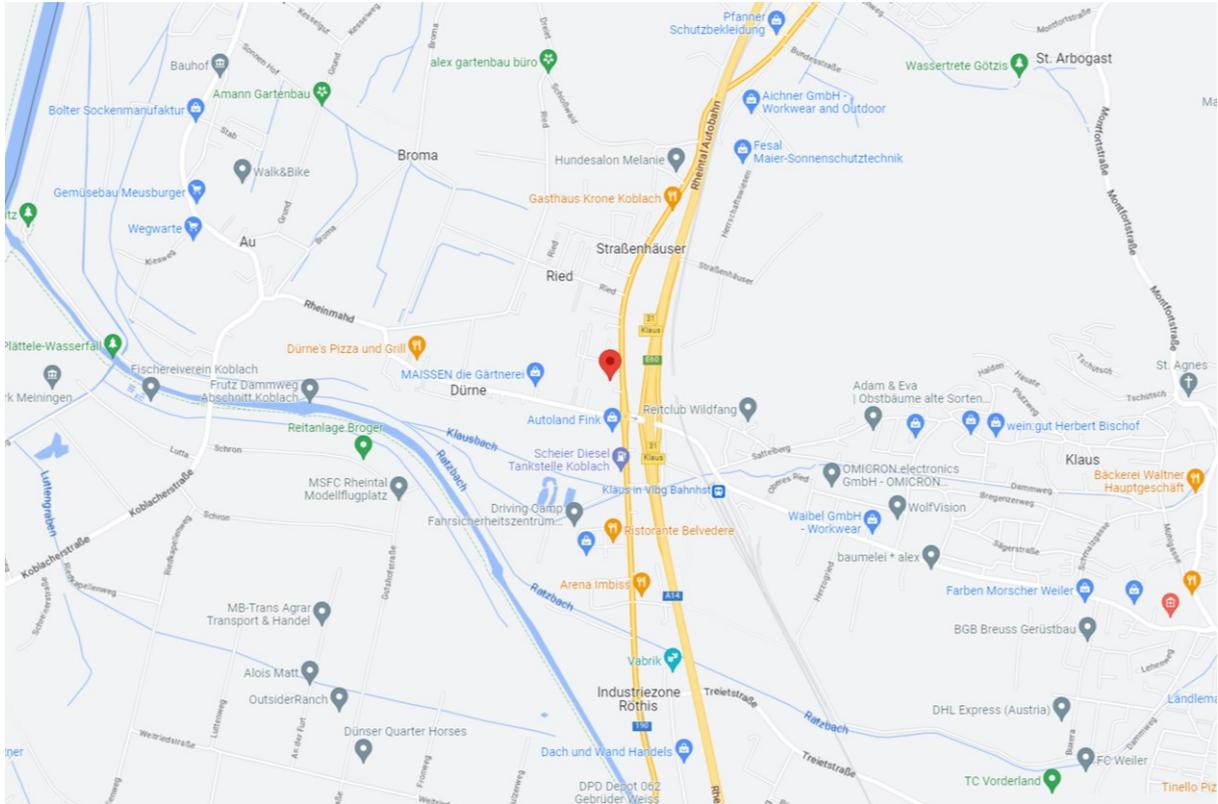


Flächenwidmung



Luftbild

Anfahrt



Anfahrtsplan

Ihre Immobilienmakler

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