

## **Charmantes Einfamilienhaus in Rankweil mit Garten, Garage & Bergblick – Renovierungsprojekt!**



**Objektnummer: 5360/1396**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus   |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6830 Rankweil            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1960                     |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 129,47 m²                |
| <b>Zimmer:</b>           | 8,50                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                        |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4                        |
| <b>Keller:</b>           | 52,49 m²                 |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 735.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erkan Cetin**

Breuss & Partner GmbH  
Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn

T +43 664 3858861  
H +43 664 3858861

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















## Objektbeschreibung

Am **Ortsrand** von **Rankweil** gelegen, überzeugt diese Liegenschaft durch seine naturnahe und zugleich familienfreundliche Lage. Gleich im Grünen genießen Sie und Ihre Familie viel **Ruhe, Freiraum und Lebensqualität**. Die umliegenden Wiesen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Auch das Schwimmbad ist nicht weit entfernt und bietet in den Sommermonaten zusätzlichen Freizeitwert.

Für Familien mit Kindern ist die Infrastruktur besonders attraktiv: Der Waldkindergarten befindet sich nur ein paar Meter entfernt und ermöglicht eine naturnahe Betreuung direkt vor der Haustüre. Die Volksschule ist bequem fußläufig erreichbar – kurze, sichere Wege erleichtern den Alltag und schenken wertvolle Zeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Haltestellen verschiedener Buslinien erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. So sind das Ortszentrum sowie die umliegenden Gemeinden unkompliziert und rasch erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in angenehmer Nähe und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag.

Das ca. **676 qm** große Grundstück ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Dieses setzt sich aus Keller, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zusammen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Die Immobilie ist über einen eigenen Zufahrtsweg erschlossen. Es besteht ein gelebtes, nicht verbüchertes Zufahrtsrecht für alle Häuser. Zu empfehlen dieses Zufahrtsrecht gemeinsam mit den Nachbarn mit dem Kauf als Servitut/Dienstbarkeit zu verbüchern.

Das Haupthaus wurde 1960 gebaut und dann 1970 um einen Zubau erweitert. Die beiden Bescheide liegen auf.

Die Immobilie (1. Obergeschoss) ist bis August 2026 vermietet und dann bestandsfrei.

### Eckdaten zum Grundstück:

- Fläche: **676 qm**

- **Form:** rechteckige Form

### **Erschließung:**

- Das Grundstück ist voll erschlossen
- Das Grundstück ist über eine entsprechende Zufahrt erschlossen

### **Eckdaten zum Haus:**

- Ölheizung - Heizkörper
- Elektrik: Teilweise 2polig teilweise 3 polig
- Erstes Obergeschoss ist bis Ende August 2026 vermietet und wird dann geräumt übergeben
- Kunststofffenster - 2 lagig

Gerne lassen wir Ihnen weiterführende Informationen und Unterlagen zukommen.

Fragen Sie gleich an und wir organisieren eine Begehung vor Ort.

Der **Energieausweis** ist von Eigentümerseite in Auftrag gegeben worden und wird ausgearbeitet. Sobald vorliegend wird dieser vorgelegt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.500m

Universität <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap