Neubau in Rankweil: Modernes Wohnambiente – Charmante 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Balkon



Objektnummer: 7763/604

Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiegstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6830 Rankweil
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	44,90 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	4,99 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	341.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Tiefgaragenplatz um EUR 27.000,-

Ihr Ansprechpartner



Anastasios Maximos

SIMA Immobilien GmbH
Lindauer Straße 13 / 2
6911 Lochau

T +43 676 7090990
H +43 676 7090990

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

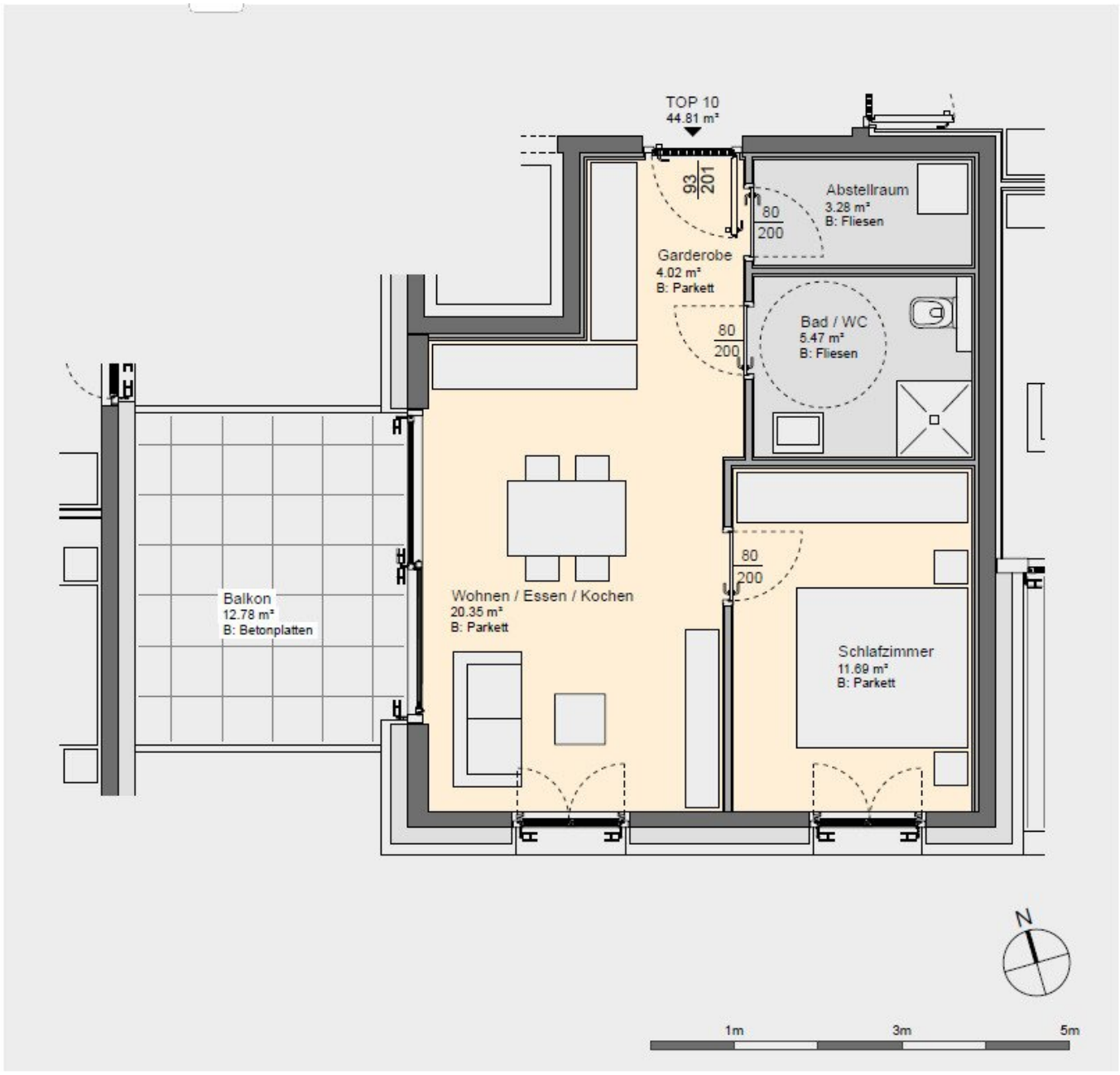











TOP 10
44.81 m²
93
201
Abstellraum
3.28 m²
B: Fliesen
80
200
Garderobe
4.02 m²
B: Parkett
80
200
Bad / WC
5.47 m²
B: Fliesen
80
200
Balkon
12.78 m²
B: Betonplatten
Wohnen / Essen / Kochen
20.35 m²
B: Parkett
Schlafzimmer
11.69 m²
B: Parkett
N
1m
3m
5m

KEHA BAU

Wir bauen Ihren persönlichen Wohn(t)raum



2-ZIMMERWOHNUNG 2. OG

Top 10 / Nutzfläche: 44,90 m²

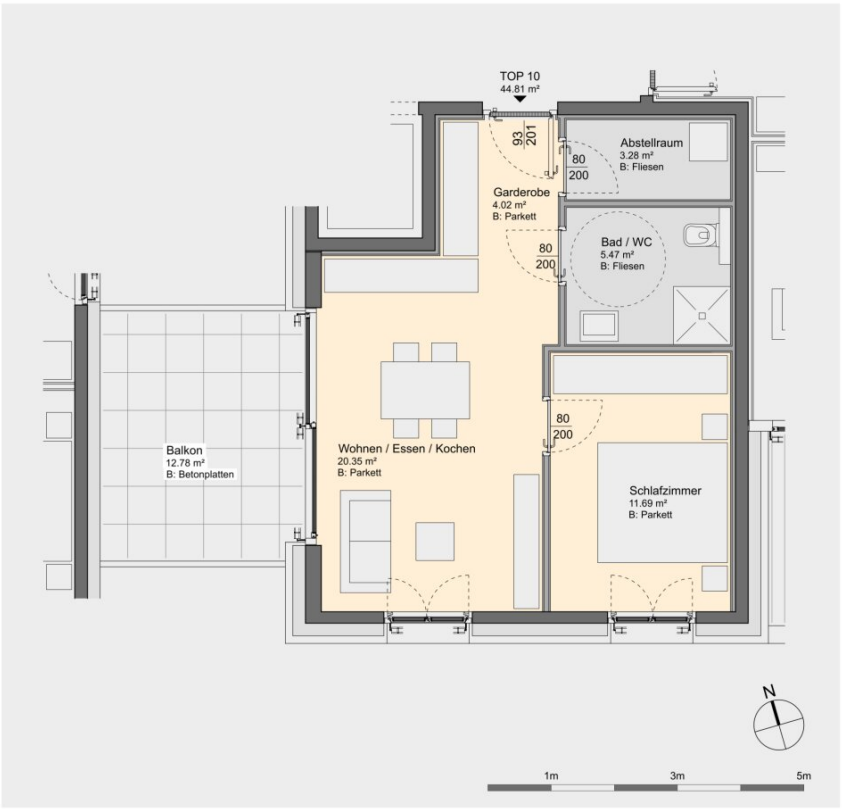
Finanzierungskosten	**Euro**
Wohnung	341.000,-
PKW Tiefgaragenplatz	27.000,-
Summe Investition	**368.000,-**
Grunderwerbssteuer (3,5%)	12.880,-
Grundbucheintragung (1,1%)*	4.048,-
Summe Nebenkosten	**16.928,-**
Gesamtpreis inkl. Nebenkosten	**384.928,-**

Der angeführte Kaufpreis ohne Nebenkosten ist ein Fixpreis für eine schlüsselfertige Ausführung gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und hat eine Gültigkeit bis 30.09.2025. Eine Einbauküche ist im Preis inbegriffen. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Bauträger KEHA Bau GmbH. Die Vertragserrichtungskosten sind vom Käufer zu tragen und belaufen sich auf 1,2% brutto. Dieses Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten.

*1,1% Grundbucheintragung entfällt bis € 500.000.-, wenn die Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt wird. Wohnbauförderung (Richtlinie Juli 2025-2026) Basisförderung: € 60.000.- / zusätzlich pro Kind + € 15.000.- / erstmaliger Eigentumserwerb + € 10.000.- (die tatsächliche Wohnbauförderung errechnet sich durch die Anzahl der Förderwerber bzw. deren persönliche Situation.)

KEHA BAU

Kleinwohnanlage Stiegstrasse, Rankweil. Modern, stilvoll und hochwertig.





2-ZIMMERWOHNUNG 2. OG

Top 10

Wohnung	44,90 m²
Balkon	12,77 m²
Kellerabteil	4,99 m²

Alle Angaben sind auf Grundlage der gültigen Einreich- und Ausführungsgrundrisse. Geringfügige Veränderungen sind aus technischen Gründen möglich.

KEHA Bau GmbH – Rohrackerweg 8/2 – 6833 Fraxern
Tel: +43 5523 23283 – E-Mail: office@kehabau.com – www.kehabau.com

Objektbeschreibung

Diese **moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung** mit ca. **45 m² Wohnfläche** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und einen **großzügigen Balkon mit ca. 12,77 m²**. Das in **Massivbauweise** errichtete Wohngebäude verbindet moderne Architektur mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept und einem angenehmen Wohnumfeld.

Der **offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich** schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine praktische Nutzung der Wohnfläche und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Balkon mit ca. 12,77 m²**, der den Wohnbereich nach draußen erweitert und zusätzlichen Platz zum Entspannen, Verweilen oder für gemütliche Stunden im Freien bietet. Ob beim Frühstück an der frischen Luft oder beim Ausklang des Tages – hier lässt sich der Alltag angenehm ins Freie verlagern. Die **moderne Ausstattung** und die Fußbodenheizung ergänzen das attraktive Wohnkonzept.

Für dieses Objekt fällt keine Maklerprovision an.

Weitere Highlights und Wissenswertes:

- **Massivbauweise**
- **Geschlossenes Stiegenhaus mit Lift**
- **Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen im Sommer**
- **Begrüntes Flachdach mit Photovoltaikanlage sowie Mansardendach**
- **Geschlossener Fahrradraum**
- Allgemeinfläche mit **Kleinkinderspielplatz**
- **Optidry-Monitoring-System**
- **tawiro-System** zur Verwaltung, Steuerung und Abrechnung von Energie

Ausstattung der Wohnung

- Ca. **45 m² Wohnfläche**

- **2 Zimmer** mit durchdachtem Grundriss
- **Balkon mit ca. 12,77 m²**
- Offener, **lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**
- **Fußbodenheizung**
- **Dusche**
- **Kunststoff-Alufenster mit Dreifachverglasung**
- Möglichkeit zur **individuellen Raumplanung**
- **Barrierefreier Zugang**
- Anschlüsse für **TV und Internet**
- Einheitliches Schließsystem für Eingang, Briefkasten und Keller
- **Eigenes Kellerabteil**

Optional kann ein **Tiefgaragenstellplatz um € 27.000,–** zusätzlich erworben werden. Sämtliche Tiefgaragenstellplätze sind zudem **E-Mobility-ready** ausgestattet und bieten somit eine zukunftsorientierte und praktische Ergänzung zu diesem attraktiven Wohnangebot.

Die Wohnung ist **wohnbauförderungswürdig** und bietet somit die Möglichkeit, bei Vorliegen der **entsprechenden Voraussetzungen eine Wohnbauförderung** in Anspruch zu nehmen.

Fertigstellung: Voraussichtlich Mitte 2028

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vielseitig nutzbaren Räumen und einem weitläufigen Balkon macht diese **Neubauwohnung** zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit für alle, die modernes Wohnen mit viel Platz und einem großzügigen Außenbereich verbinden möchten.

Hinweise: Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Grundriss dient lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung. Bei den Bildern handelt es sich um Symbolbilder.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <3.500m
Universität <5.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap