Neubau in Rankweil: Wohnen über den Dächern – Charmante 4-Zimmer-Mansardenachwohnung mit großzügigem Balkon



Objektnummer: 7763/607

Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiegstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6830 Rankweil
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	88,65 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Keller:	8,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	899.000,00 €
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


















H=150cm
H=150cm
DF 118x114
Gäste WC
2.68 m²
B: Fliesen
Bad / WC
7.59 m²
B: Fliesen
Abstellr.
2.13 m²
B: Fliesen
Arbeitszimmer
7.59 m²
B: Parkett
TOP 12
88.55 m²
80
200
80
200
80
200
80
200
93
201
Garderobe
3.33 m²
B: Parkett
Gang
10.34 m²
B: Parkett
DF
80x80
Abstellbox
2.44 m²
B: Betonplatten
80
200
Kinderzimmer I
9.74 m²
B: Parkett
80
200
Wohnen / Essen / Kochen
31.15 m²
B: Parkett
Balkon
20.51 m²
B: Betonplatten
Schlafzimmer
14.00 m²
B: Parkett
H=250cm
H=150cm
H=150cm
N
1m
3m
5m

KEHA BAU

Kleinwohnanlage Stiegstrasse, Rankweil. Modern, stilvoll und hochwertig.





4-ZIMMERWOHNUNG 3. OG / DG

Top 12

Wohnung	88,65 m²
Balkon	22,95 m²
Abstellraum Balkon	2,44 m²
Kellerabteil	8,90 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

KEHA BAU

Wir bauen Ihren persönlichen Wohn(t)raum



4-ZIMMERWOHNUNG 3. OG / DG

Top 12 / Nutzfläche: 88,65 m²

Finanzierungskosten	**Euro**
Wohnung	899.000,-
PKW Tiefgaragenplatz	27.000,-
Summe Investition	**926.000,-**
Grunderwerbssteuer (3,5%)	32.410,-
Grundbucheintragung (1,1%)*	10.186,-
Summe Nebenkosten	**42.596,-**
Gesamtpreis inkl. Nebenkosten	**968.596,-**

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 € 500.000,00, wenn die Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt wird.

Objektbeschreibung

Diese **moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung im Dachgeschoss** mit ca. **89 m² Wohnfläche** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine zeitgemäße Ausstattung und einen **großzügigen Balkon mit ca. 22,95 m²**. Das in **Massivbauweise** errichtete Wohngebäude verbindet moderne Architektur mit einem ansprechenden Wohnkonzept und bietet ein attraktives Wohnumfeld.

Der **offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich** schafft eine freundliche Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Mit insgesamt vier Zimmern eröffnet die Wohnung flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer. Damit eignet sie sich besonders für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon mit ca. 22,95 m²**, der den Wohnbereich nach draußen erweitert und viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die **Fußbodenheizung** sowie die Möglichkeit zur **Kühlung im Sommer** ergänzen das moderne Wohnkonzept und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

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. **89 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Balkon mit ca. 22,95 m²**
- Offener, **lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**
- **Fußbodenheizung**
- **Dusch- oder Badewannenanlage**
- **Holzalufenster 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.

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