# Neubau-Wohntraum: Erstklassige 3-Zimmerwohnung mit Balkon in Röthis zu vermieten!




**Objektnummer: 5781/12345678987457**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

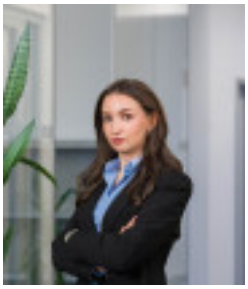
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Bruchatgasse 55 |
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6832 Röthis |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,64 |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Pia Dablander**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis

T +43 5523 53156 601

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH
Beispielfoto


mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH
Beispielfoto


mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH
Beispielfoto


mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH
Beispielfoto


mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH
Beispielfoto


mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH
Beispielfoto


mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH
Beispielfoto

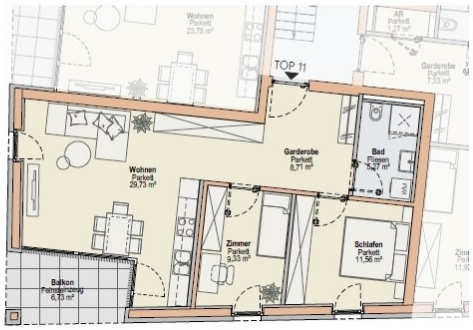

mag.kofler
Beispielfoto


mag.kofler
Beispielfoto



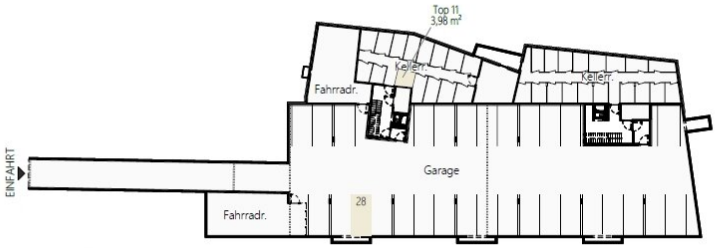
Beispielfoto





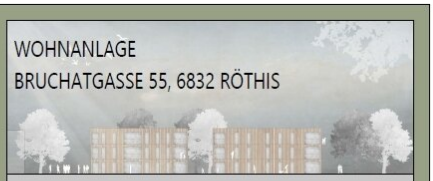

Top 11 - 1:100

1 m 5 m




Untergeschoß

Maßstabslos




Lageplan




Top 11 - OG02

| | |
|---|---|
| Garderobe | 8,71 m² |
| Bad/WC | 5,27 m² |
| Schlafen | 11,56 m² |
| Zimmer | 9,33 m² |
| Wohnen | 29,73 m² |
| Gesamtwohnnutzfläche | 64,60 m² |

| | |
|---|---|
| Balkon | 6,73 m² |
| Keller | 3,98 m² |



PROJEKTART
Immobilien

# Objektbeschreibung

**Modern. Hochwertig. Erstbezug. – 3-Zimmer-Neubauwohnung in Röthis zu vermieten!**

In der Bruchatgasse 55 in Röthis erwartet Sie diese erstklassige 3-Zimmerwohnung mit Balkon – ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, modernes Design und eine ruhige Lage mit guter Anbindung legen. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, während Holzoberflächen und große Fenster für ein angenehmes und natürliches Raumgefühl sorgen. Zudem verfügt die Wohnung über ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenplatz.

**Achtung: Die gezeigten Fotos stammen aus einer vergleichbaren Nachbarwohnung. Bitte gleichen Sie die Details mit dem Grundrissplan ab.**

**Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- Hochwertige Ausstattung mit durchdachten Details
- Edle Echtholzoberflächen für eine warme Wohnatmosphäre
- Hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen in den Badezimmern
- Kühlung über die Fußbodenheizung für angenehme Raumtemperaturen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- Vorbereitung für eine E-Ladestation bei jedem Tiefgaragenplatz

**Lage**:

- **Ruhig wohnen und dennoch zentral gelegen:** Angenehme Wohnlage in Röthis mit viel Ruhe und Naturnähe sowie guter Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden.

- **Kurze Wege ins Rheintal:** Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Rankweil, Sulz, Weiler und weiteren Orten der Region.

- **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Die Autobahn A14 sowie der Bahnhof Röthis sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten gute Verbindungen in Richtung Feldkirch und Dornbirn.

- **Natur und Freizeit in unmittelbarer Umgebung:** Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

**Raumaufteilung:**

- Gang/Garderobe

- Küche-Ess-Wohnzimmer

- Balkon

- zwei Zimmer

- Badezimmer mit Dusche & WC

- Kellerabteil

- Tiefgaragenplatz

**Gesamtmietzins:**

EUR 1.189,99 Mietzins Wohnung

EUR 181,18 Betriebskosten Wohnung

EUR 21,42 Heizkosten Wohnung

EUR 72,00 Mietzins Tiefgaragenplatz

EUR 10,45 Betriebskosten Tiefgaragenplatz

**EUR 1.475,04 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten**

**Kautionshinterlegung**:

Die Kaution in Höhe von € 4.500,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <350m
Apotheke <725m
Krankenhaus <3.675m

**Kinder & Schulen**
Schule <325m
Kindergarten <350m
Höhere Schule <4.825m
Universität <7.775m

**Nahversorgung**
Supermarkt <525m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <2.650m

**Sonstige**
Bank <425m
Geldautomat <425m
Post <1.375m
Polizei <575m

**Verkehr**
Bus <150m
Bahnhof <1.375m
Autobahnanschluss <2.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap