



## ...wunderbare 3-Zi.-Eckwohnung in Koblach zu verkaufen!



### Kontaktinformationen

Firma: R&A Müller Immobilien  
Kontakt: Dipl. Mediator Roland Müller  
Adresse:: Achstraße 5  
6844 Altach  
Telefon: +43 5576 781 78 0  
Mobil: -  
E-Mail: mueller.immo@vol.at

Sehr geehrter Wohnungsinteressent,

eine wunderbare 3-Zimmer-Eck-Wohnung wird in Koblach, Dürne 4 b zum Kauf angeboten.

Die Wohnung liegt in einer Kleinanlage und ist über den Stiegenaufgang erreichbar und befindet sich im 1. Stock. Die großzügige Balkonterrasse lädt zum Erholen ein.

Genießen Sie die herrliche, ruhige Wohnlage und den schönen Sonnenuntergang auf der Balkonterrasse.

Die Raumeinteilung ist wie folgt:

OG-Stiegenhaus-Vorraum Top 6 und 7: 3,75 m<sup>2</sup>

Garderobe-Flur: 7,96 m<sup>2</sup>

Wohnen-Kochen: 21,34 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 13,17 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 11,89 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 4,36 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 6,87 m<sup>2</sup>

Summe = 69,34 m<sup>2</sup>

Zusätzlich zugehörig sind:

Balkonterrasse: 11,27 m<sup>2</sup> (kann mit Balkonvorhang zugezogen werden)

Großer begehbare Dachboden mittels elektrischer Dachbodentreppe

Wohnungspreis = € 280.500,-- (inklusive Einbauküche, Badverbau)

Carport Nr. 6: 11,50 m<sup>2</sup>

Carportpreis = € 8.000,--

Gemeinschaftsflächen: Fahrradraum 11,90 m<sup>2</sup>, Allgemeinfläche mit Kinderspielplatz

Das öffentliche Verkehrsnetz ist über die nahegelegene Bushaltestelle leicht erreichbar.

Zur Ausstattung der Wohnung zählt eine Einbauküche und der Badverbau.

Der Übergabezustand der Wohnung ist inklusive Instandsetzungsaufwand:

Küche: neuer Einbauherd, Fensterservice, 1 Rolladentausch, Bad: Fliesenreparatur u. neue Duschtrennwand u. Brausestange, Erneuerung Balkon (Fliesen, Abdichtung, Geländer)

Hausmeister ist bei der Wohnanlage keiner zugeteilt. Daher ist die Mithilfe bei der Hausmeistertätigkeit erwünscht. Die kaufmännische Hausverwaltung erfolgt über die Fa. R & A Müller-Immobilien.

Gerne bieten wir Ihnen eine Besichtigung an, für eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen zur Verfügung

Schöne Grüße und bleiben Sie gesund!

Roland Müller

(Doppelmakler und kfm. Hausverwalter)

---

**Adresse::** Vorarlberg Feldkirch, Koblach, Dürne 4 b

**Anzeigen ID:** 156909  
**Objektart:** Wohnung  
**Wohnfläche:** 65,59 m<sup>2</sup>  
**Bautyp:** Gebraucht  
**Baujahr:** 1998  
**Balkon:** 11,27 m<sup>2</sup>  
**Fahrradraum:** 11,90 m<sup>2</sup>  
**Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE):** 1,04

**Vertragsart:** Kaufobjekt  
**Unterkategorie:** Dachgeschosswohnung  
**Parkplatz:** Carport  
**Heizung:** Gas  
**Verfügbar ab:** nach Vereinbarung  
**Abstellraum:** 4,36 m<sup>2</sup>  
**Heizwärmebedarf:** 63,2 kWh/m<sup>2</sup>

---

**Kaufpreis:** € 280.500  
**Betriebskosten (exkl. Mwst):** € 202,25  
**Preis (Auto-)Stellplatz:** € 8.000  
**Erklärung Kosten:** Nebenkosten: 3,5 % Gr.Est, 1,1 % Gr.Eintr., 1,2 % Vertrag plus Barauslagen € 218,--, 3,6 % Vermittlungshonorar