

Gartentraum! Neuwertiges Einfamilienhaus mit tollem Garten in idyllischer Lage

Objekt: 1574 • Klauser Ried 35 • 6842 Koblach



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1574
Objekttyp	Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	94,42 m ²
Grundstücksgröße	732,00 m ²
Gartenfläche	550,00 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl sep. WC	2
Balkon/Terrasse	55,30 m ²
Parkmöglichkeit	1 Carport 2 Freiplätze
Heizungsart	Gas, Solar
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Kein Fahrstuhl
Klimatisiert	Ja
Beziehbar	ab sofort
Baujahr	2014
Zustand	Neuwertig
HWB	45 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	nach Verbrauch
Preis	820.000,00€

Einmalkosten / Nebenkosten

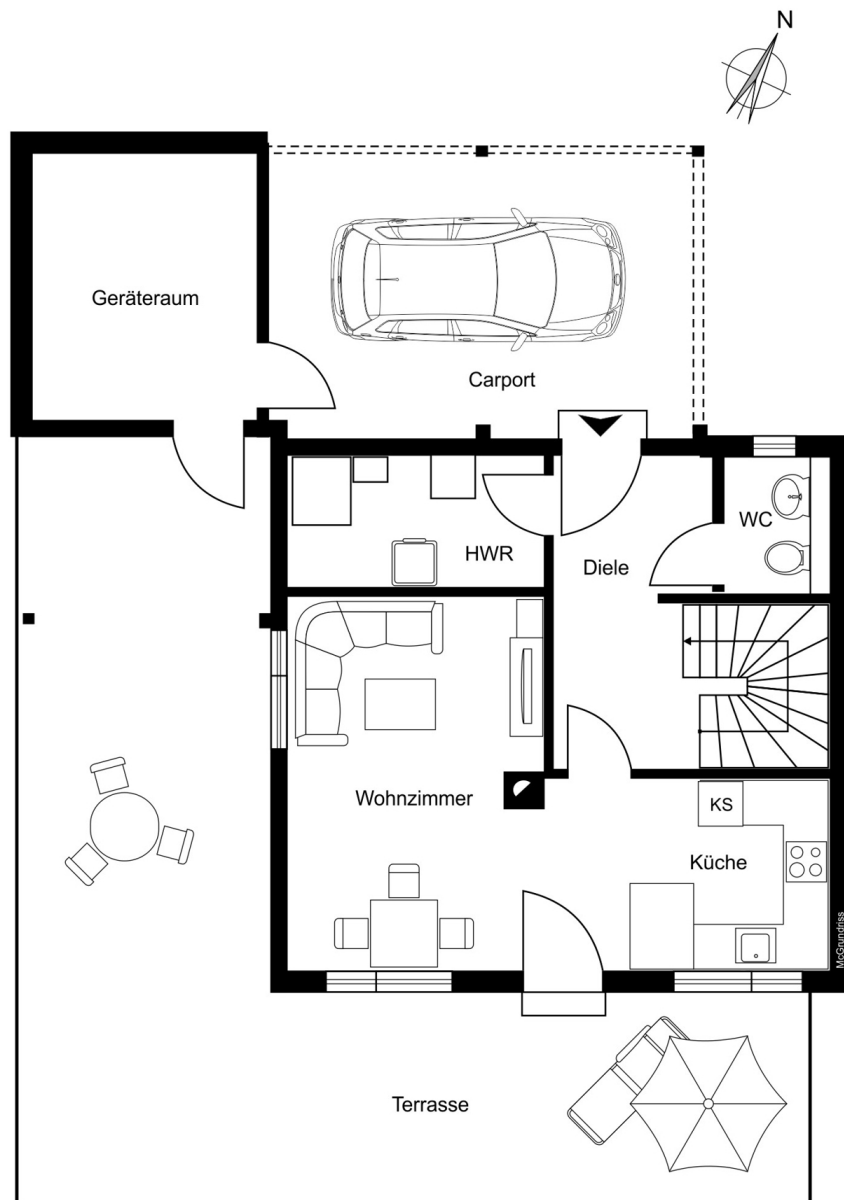
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



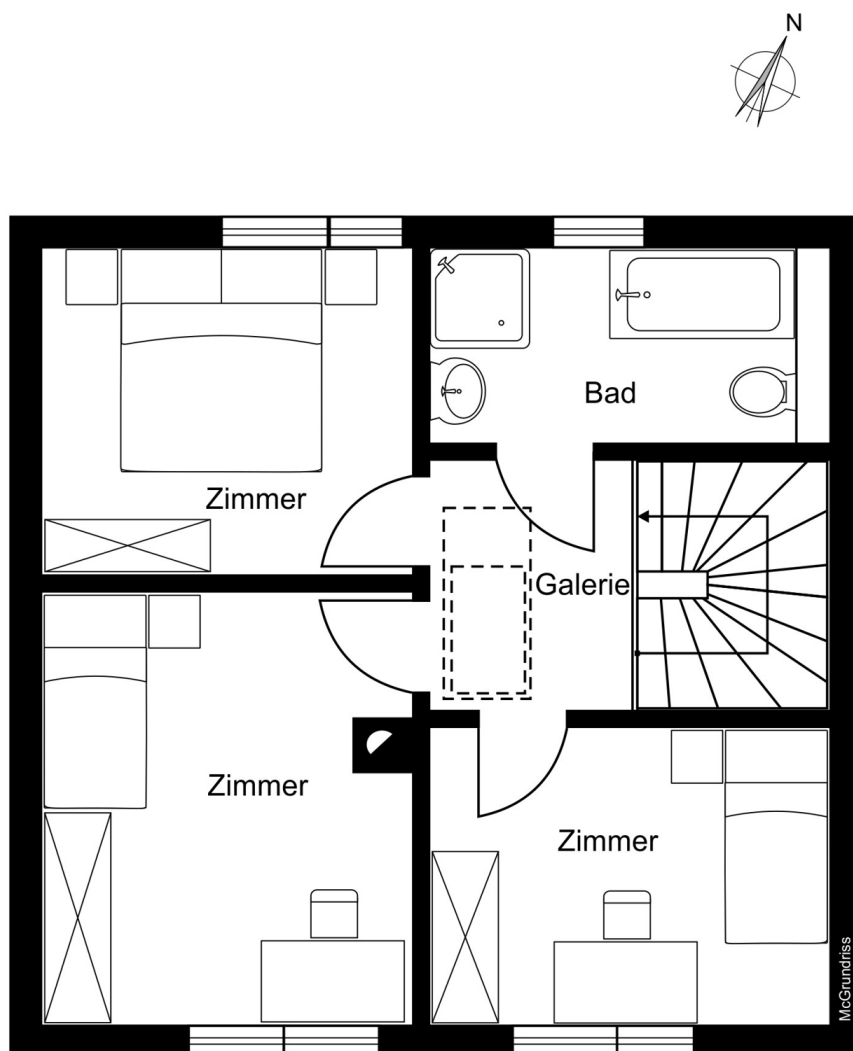
Ihr Ansprechpartner:

Philipp Huber
Mobil: +43 664 46 20 817
p.huber@phima.at

Grundriss



Grundriss EG ohne Maßstab



Grundriss OG ohne Maßstab

Lage

Koblach ist eine Gemeinde mit knapp 5000 Einwohnern und liegt im Bezirk Feldkirch auf durchschnittlich 456 Metern Höhe. Besonders markant ist Kobblachs Lage am Kummenberg, einem dominanten Inselberg inmitten des Rheintals. Die fünf Ortsteile der Gemeinde Koblach sind Au, Dürne, Straßenhäuser, Neuburg und Udelberg. Im Osten reicht das Gemeindegebiet bis zum Nordwesthang des Sattelberges mit der Kalkofenhöhle, der Hang ist der westlichste Ausläufer des Naturschutzgebietes Hohe Kugel – Hoher Freschen – Mellental. Der Schlosshügel mit der Ruine Neuburg ist ebenfalls ein Naturschutzgebiet.

Beschreibung

Dieses im Jahr 2014 erbaute Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in einer Sackgasse in Koblach überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem unverbaubaren Panoramablick auf Wiesen, den Hohen Kasten, Feldkirch und die Schweizer Berge.

Auf einem großzügigen, komplett eingezäunten Grundstück von 732 m² bietet das Haus auf rund 94 m² Wohnfläche, drei helle Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Regendusche und extra großer Badewanne, ein separates Gäste-WC, einen offenen Wohn-Essbereich mit hochwertig ausgestatteter Küche sowie einen Technikraum, Dachboden und ein Müllraum.

Ein großes Gartenhaus mit Fenster und Anti-Frost sorgt nochmals für weiteren Stauraum.

Die 55 m² große, teilweise überdachte Terrasse und der liebevoll angelegte Garten mit Pavillon und Grillstelle laden zum Verweilen ein.

Für ganzjährigen Komfort sorgen Fußbodenheizung, Solaranlage, Gasheizung, Klimaanlage, Wohnraumlüftung mit Pollen- und Staubfilter sowie Kaminanschlüsse. Ein weiterer Pluspunkt sind die elektrischen Rollläden im ganzen Haus (ausgenommen beim nordseitigen Kinderzimmer sowie dem Gäste WC)

Ein Carport und zwei zusätzliche Freiparkplätze runden das Angebot ab. Die ruhige, naturnahe Lage mit idealer Anbindung an Feldkirch und die Schweiz macht diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für Familien und Naturliebhaber.



Ess- / Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Küche



Küche



Flur



Gäste WC



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Bad / WC



Bad / WC



Terrasse



Terrasse



Garten



Garten



Garten



Garten



Aussicht



Aussicht



Garten



Ansicht

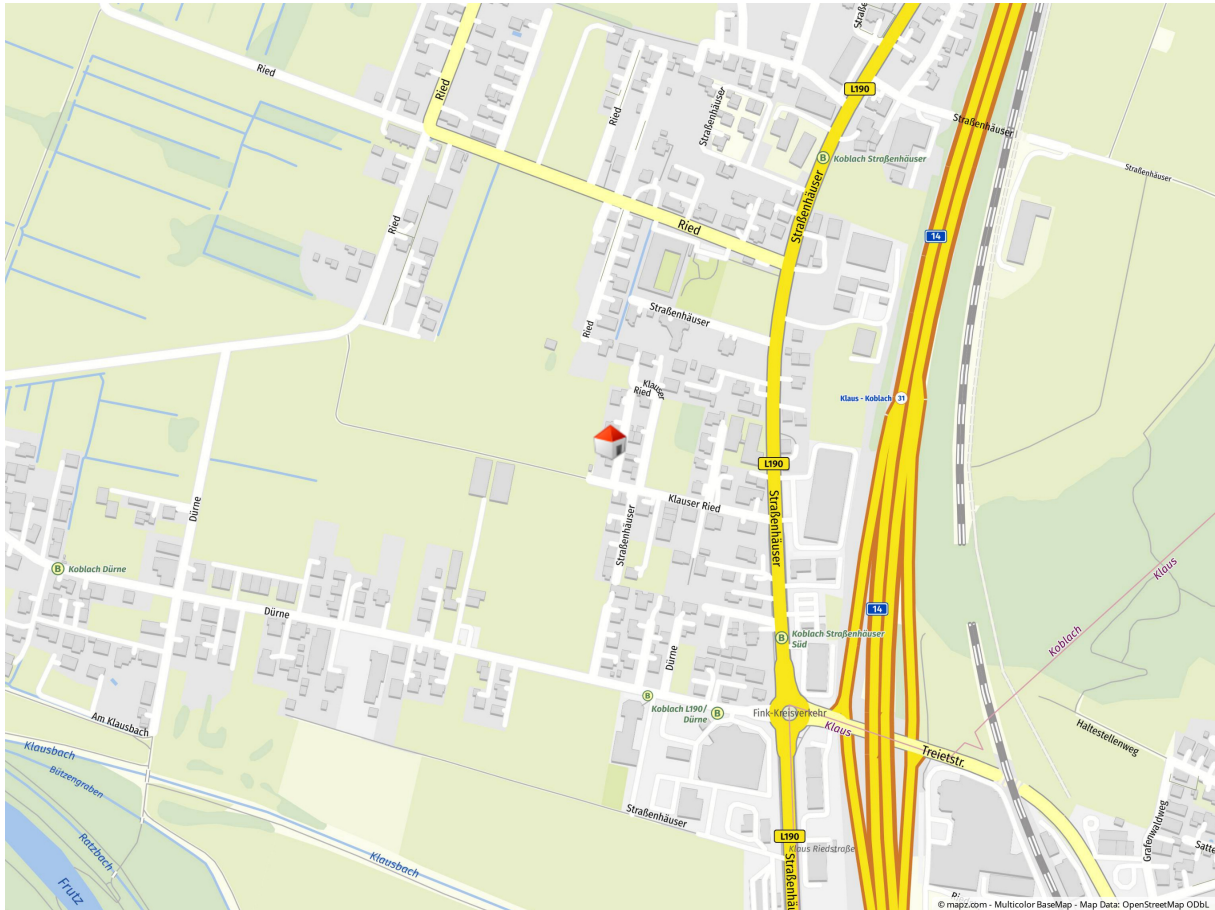


Anfahrtsplan



Flächenwidmungsplan

Lageplan



Geolgyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Dist. Volksschule (km)	2,29 km
Dist. Mittelschule (km)	3,7 km
Dist. Autobahn (km)	0,27 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1 km
Dist. Bahnhof (km)	0,75 km
Dist. Bus(km)	0,24 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.