office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

Stilvolles Haus optional mit Einliegerwohnung, Designausstattung & Traumgarten

Wasenweg 1, 6830 Rankweil



Details:

Objektart:	Haus	Schlafzimmer:	3
Objekttyp:	Einfamilienhaus	Badezimmer:	2
Standort:	Vorarlberg	Baujahr:	2009
Wohnfläche:	162 m²	Stellplatzart:	Garage, Stellplatz im Freien
Grundstücksgröße:	557 m²	Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Zimmer:	7		

Weitere Details:

Anzahl Terrassen:	1	Vertragskosten:	1,2%
Anzahl sep. WC:	1	Maklerhonorar:	3,6% inkl. MwSt.
Nutzungsart:	Wohnen	Bundesland:	Vorarlberg
Vermarktungsart:	Kauf	Katastralgemeinde:	92117
Heizungsart:	Zentralheizung	Einlagezahl:	5774
Befeuerung:	Gas, Solar	Grundstücksnummer:	8085/1
Nebenkost./ Einmalkost.:	3,5% Grunderwerbssteuer	Externe Objnr:	1659
Grundbucheintragung:	1,1%		

Sonstiges:

Ein Haus mit Einnahmemöglichkeit, dies hilft Ihren Kredit leichter zu bedienen sofern gewünscht. Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, stilvoller wie moderner Ausstattung.

Lage:

Ortsteil Brederis | ruhigen und begehrte Wohngegend | gute Infrastruktur | nahe zur Autobahnauffahrt A14 | wie in die Schweiz | Grenzübergang Meiningen

Beschreibung:

Dieses neuwertige Haus mit separater Einliegerwohnung vereint modernes Wohnen, hochwertig verbautes Möbelhandwerk wie nachhaltige Technik in einer attraktiven Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur in Rankweil – Ortsteil Brederis.

Das ursprünglich im Jahr 2009 errichtete Haus wurde 2022 aufwendig und umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Maßgefertigte Designausstattung vom Tischler verleiht den Räumen eine exklusive, warme Wohnatmosphäre.
Wohnen mit Raum und Komfort

Die Gesamtwohnfläche von ca. 162 m² verteilt sich großzügig auf:
Haupthaus: 4 helle, gut geschnittene Zimmer
(Erdgeschoss, Obergeschoss sowie zusätzlicher Dachboden)

Im EG finden Sie einen großzügigen Eingangsbereich vor, gefolgt von Wohnzimmer wie einen einladenden Essbereich. Sie dürfen sich auf eine hochwertige Tischler-Einbauküche mit Miele Geräten freuen. Einen Abstellraum in Nahbereich schafft zusätzlich Ordnung. Ein wertiges Geberit-Gäste WC runden die Infrastruktur im EG ab.

Im OG finden Sie 3 einladende Schlafzimmer, ein wertiges Badezimmer vor plus Split-Klimaanlage, sodass auch bei heißen Temperaturen die Wohnatmosphäre einladend bleibt.

Die Einliegerwohnung mit 42 m² Wohnfläche und 2 Zimmern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Gäste, Familie, Homeoffice oder als attraktive Kapitalanlage. Aktuell ist die Einheit für knapp 800 € monatlich vermietet (bis März 2028). Das Haus wird inklusive Einliegerwohnung zu einem Kaufpreis von 980.000 € angeboten.

Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen harmonischen Übergang zum Außenbereich.

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

Garten & Außenbereich größtenteils uneinsehbar

Das Grundstück umfasst insgesamt 557 m², davon entfallen ca. 200 m² auf die reine Gartenfläche. Der liebevoll gepflegte Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Grünen – ein echtes Highlight für Familien und Naturliebhaber.

Nachhaltig & zukunftsorientiert

Das Haus ist technisch bestens ausgestattet:
Neue Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2025
2023 wurde der Boiler erneuert
Thermische Solaranlage
Klimaanlage im OG

Diese Kombination sorgt für eine effiziente Energieversorgung und reduziert nachhaltig die laufenden Betriebskosten.

Weitere wichtige Punkte in Kurzform:
Genügend Parkmöglichkeiten
Für Ihre Fahrzeuge steht reichlich Platz auf dem Vorplatz zur Verfügung
Doppelgarage plus Technikraum
Zusätzlich haben Sie weiters einen Carport zur Verfügung

Sehr einladender und gepflegter Garten mit Kirsch - wie Olivenbaum. Keine Sorge, ein effizienter Mähroboter übernimmt einen Großteil der Gartenarbeit

Sonnige Lage im Sommer wie im Winter

Eckdaten auf einen Blick:
Baujahr: 2009
Komplett renoviert: 2022
Wohnfläche: ca. 162 m²
Grundstück: 557 m²
Gartenfläche: ca. 200 m²
Zimmer: 6 (4 + 2 in der Einliegerwohnung)
Garage: Doppelgarage + Carport
Solartechnik: PV & thermische Solaranlage

Betriebskosten monatlich: ca. € 238,00

Energieausweis (HWB-Wert) = 58 kWh/m²a (C) | (fGEE) = A+ 0,69

Finanzierung & Beratung:

Für die Finanzierung dieser Immobilie empfehlen wir unseren erfahrenen Finanzierungspartner. Gerne unterstützt er Sie bei der Auswahl einer passenden Finanzierungslösung.
Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems
Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Einrichtung:

Einbauküche mit Einbaugeräte | Badezimmer | WC

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

Impressionen


Garten


Garten


Wohnen

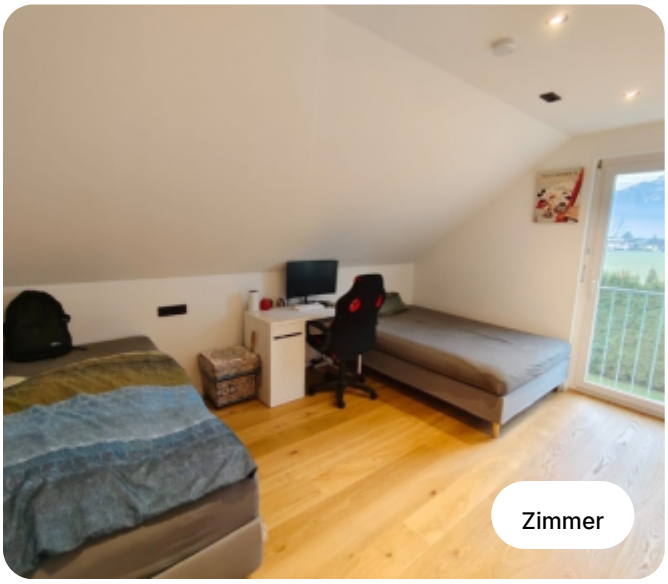

Wohnen


Kochen | Essen

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

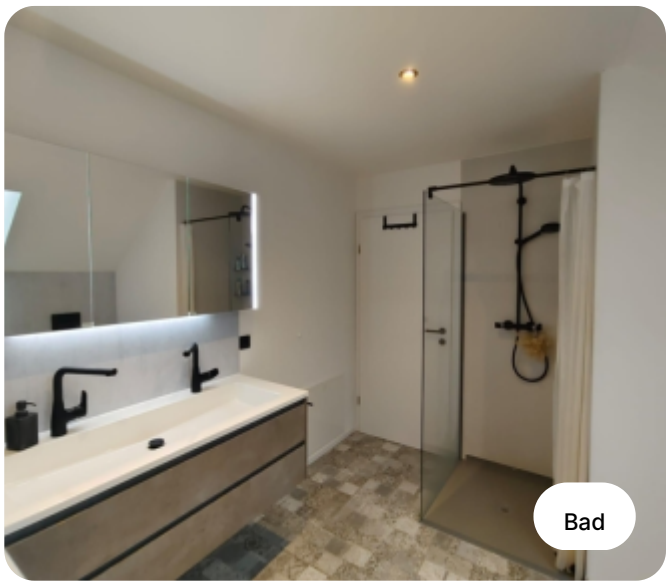

Zimmer


Zimmer


Zimmer


Zimmer


Zimmer

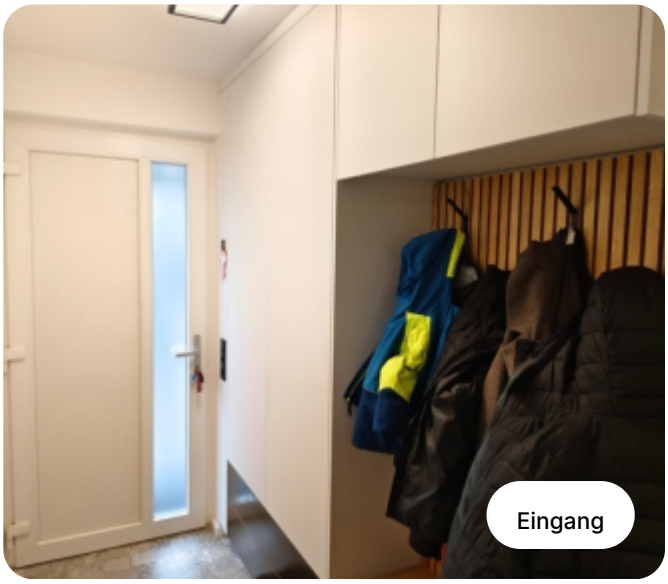

Bad

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023


Bad


Bad


WC


Eingang


Garderobe | Einliegerwohnung


Stiegenhaus | Einliegerwohnung



Wohnen | Einliegerwohnung



Wohnen | Einliegerwohnung



Kochen | Einliegerwohnung



Zimmer | Einliegerwohnung



Bad | Einliegerwohnung



Bad | Einliegerwohnung

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023


Balkon | Einliegerwohnung


Garten


Garten


Garage


Unterstellplatz

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

Grundriss EG

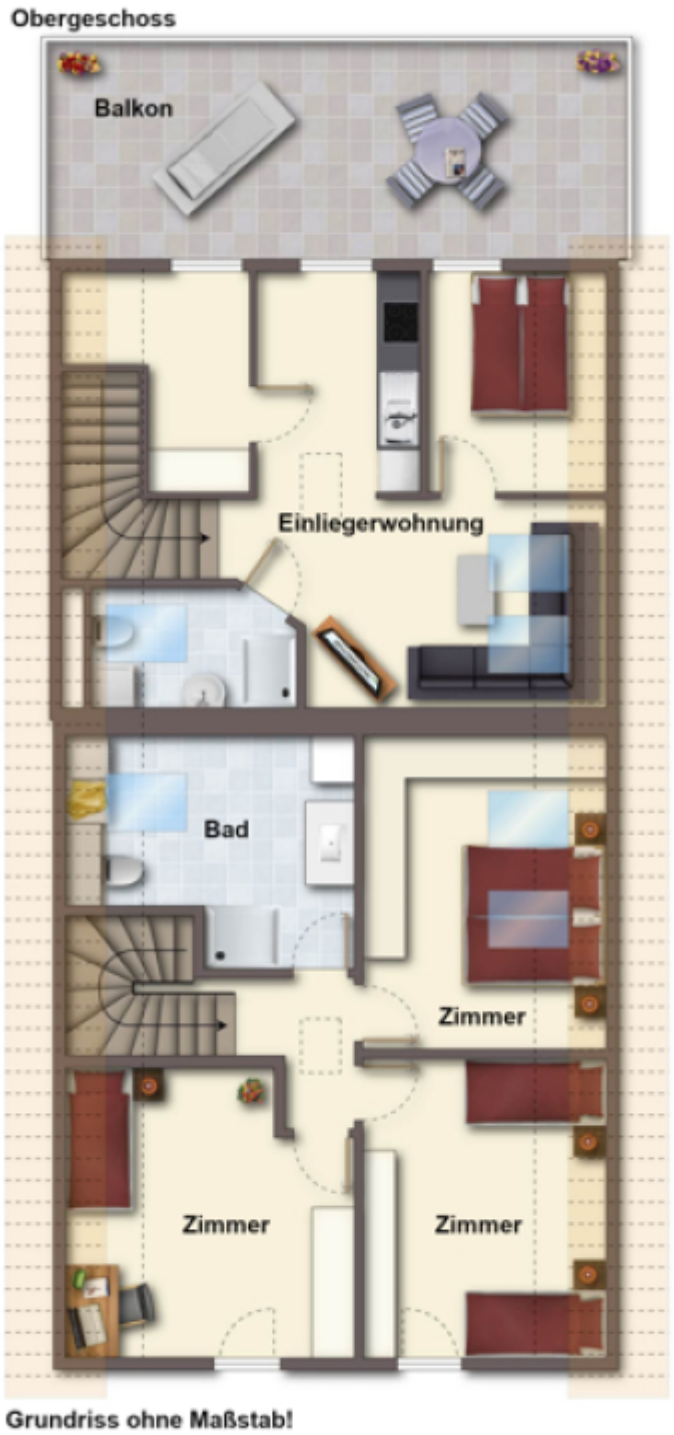
ohne Maßstab



office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

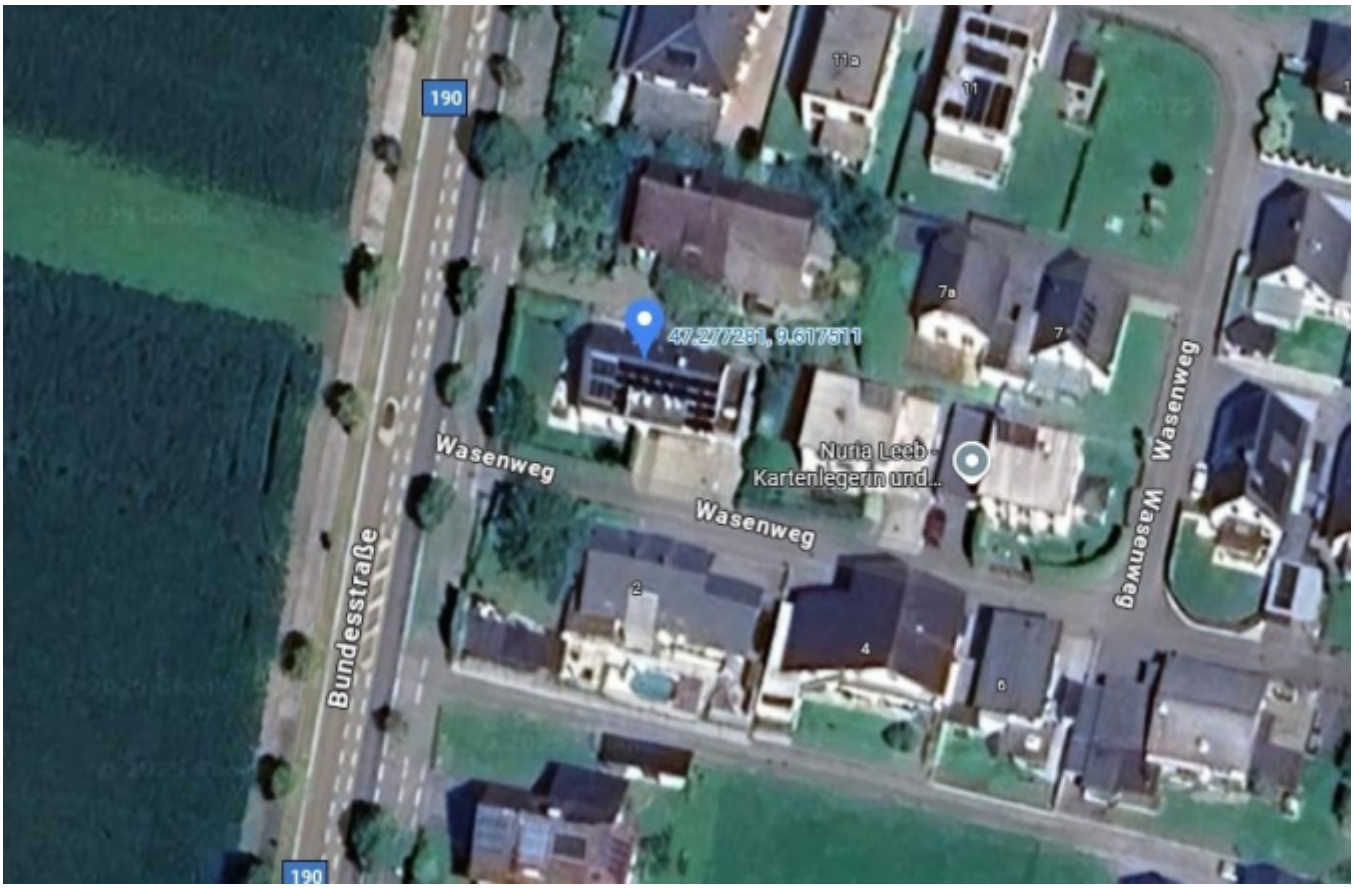
Grundriss OG

ohne Maßstab



office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

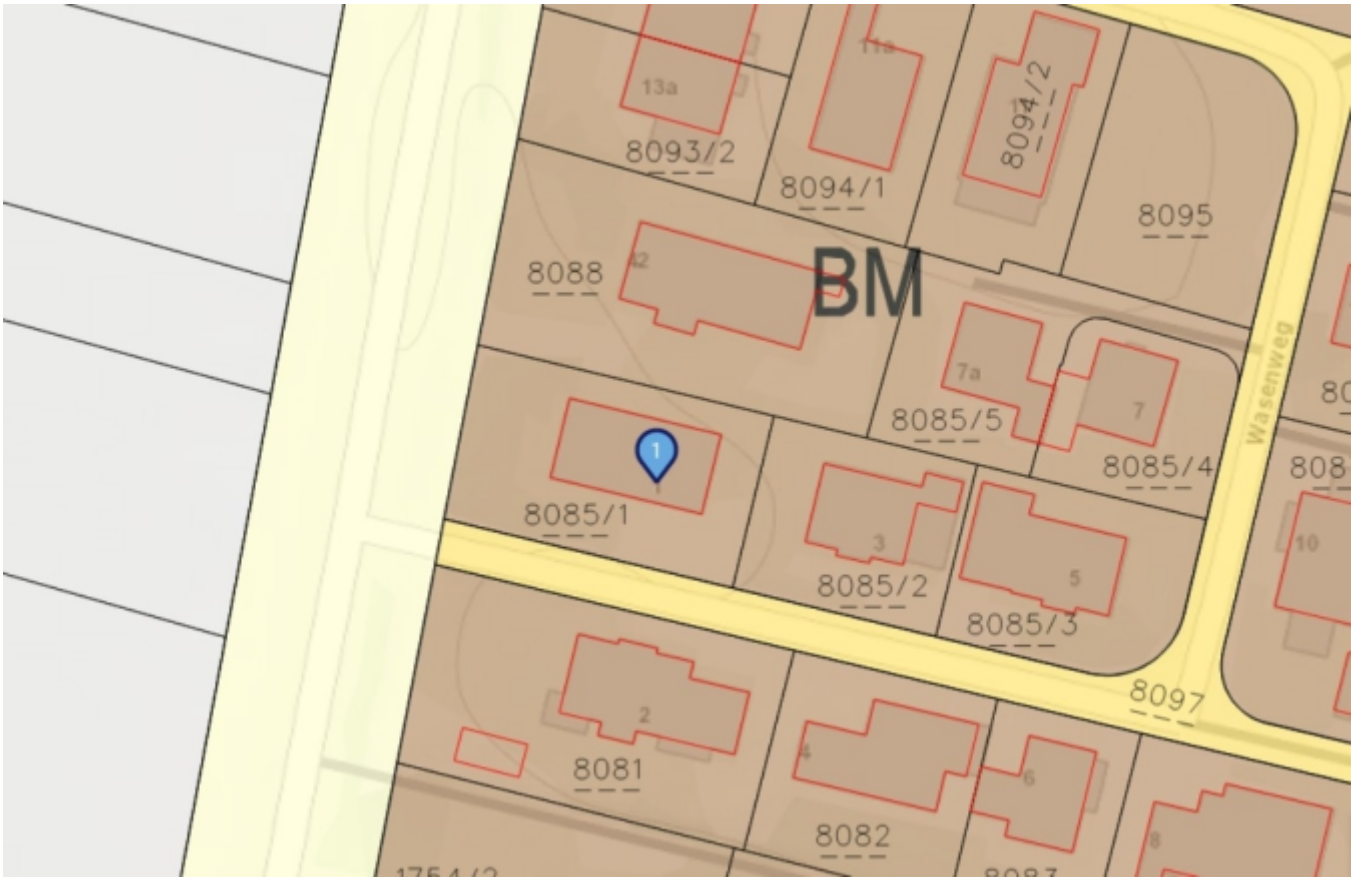
Lageplan



office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

Lageplan

Widmungsplan



office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

Lageplan



Ihr Ansprechpartner:

Domig Immobilien

Zentrale

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich

T: +43 5572 401 023

office@domig-immo.at



Herr Andreas H. Kathan

DOMIG Immobilien OG

Ankenreuthe 98/5
6858 Bildstein
Österreich

T: +4366475052951

andreas.k@domig-immo.eu

www.domig-immo.eu