



INSIDE96

BÜRO FÜR URBANE
LEBENSÄÄUME

EXPOSÉ

DUETT N°09
KOBACH



DIE LAGE

KOBLACH



Die Wohnanlage befindet sich in Rütli 9 in 6842 Koblach, in ruhiger und zugleich zentraler Lage am Südhang des Kummenbergs. Koblach zählt zu den beliebten Wohngemeinden im Vorarlberger Rheintal und verbindet naturnahe Lebensqualität mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Das Koblacher Ried als grüne Mitte der Gemeinde, der Kummenberg mit seinen Wanderwegen sowie die moderne DorfMitte prägen den besonderen Charakter des Ortes. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Erholung – von Wandern, Radfahren und Tennis bis hin zu vielfältigen Naturerlebnissen direkt vor der Haustüre.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der zentralen Lage zwischen Natur und urbanem Leben: Städte wie Bregenz, Dornbirn und Feldkirch sind ebenso gut erreichbar wie das vielfältige Angebot des Rheintals an Kultur, Shopping und Gastronomie.

DAS OBJEKT

DUETT N°09



DAS PROJEKT

Das Projekt DUETT N°09 steht für außergewöhnliche Wohnungen in attraktiver Lage – umgeben von herrlichem Grün, mit perfekter Anbindung, hochwertiger Ausstattung und durchdachten Grundrissen. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 16 lichtdurchflutete Wohnungen, aufgeteilt auf zwei Gebäude und vereint Ruhe, Moderne und Geborgenheit auf besonders harmonische Weise. Die Ausstattung mit Eichenparkett, Feinsteinzeugfliesen, Tischlerküche und hochwertiger Badezimmerausstattung unterstreicht den stilvollen Wohncharakter. Auch ökologisch überzeugt das Projekt mit Erdwärmepumpe, Photovoltaikanlage, extensiv begrünten Flachdächern, 40 cm Ziegelmauerwerk sowie natürlich geölten Holzfenstern.

Beim Projekt DUETT N°09 gelangt diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss von Haus B zum Verkauf. Die Wohnung Top B2 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 68,6 m² Wohnfläche und bietet ein stimmiges Wohnkonzept für Paare, kleine Familien oder alle, die modernes Wohnen mit Freiraum verbinden möchten.

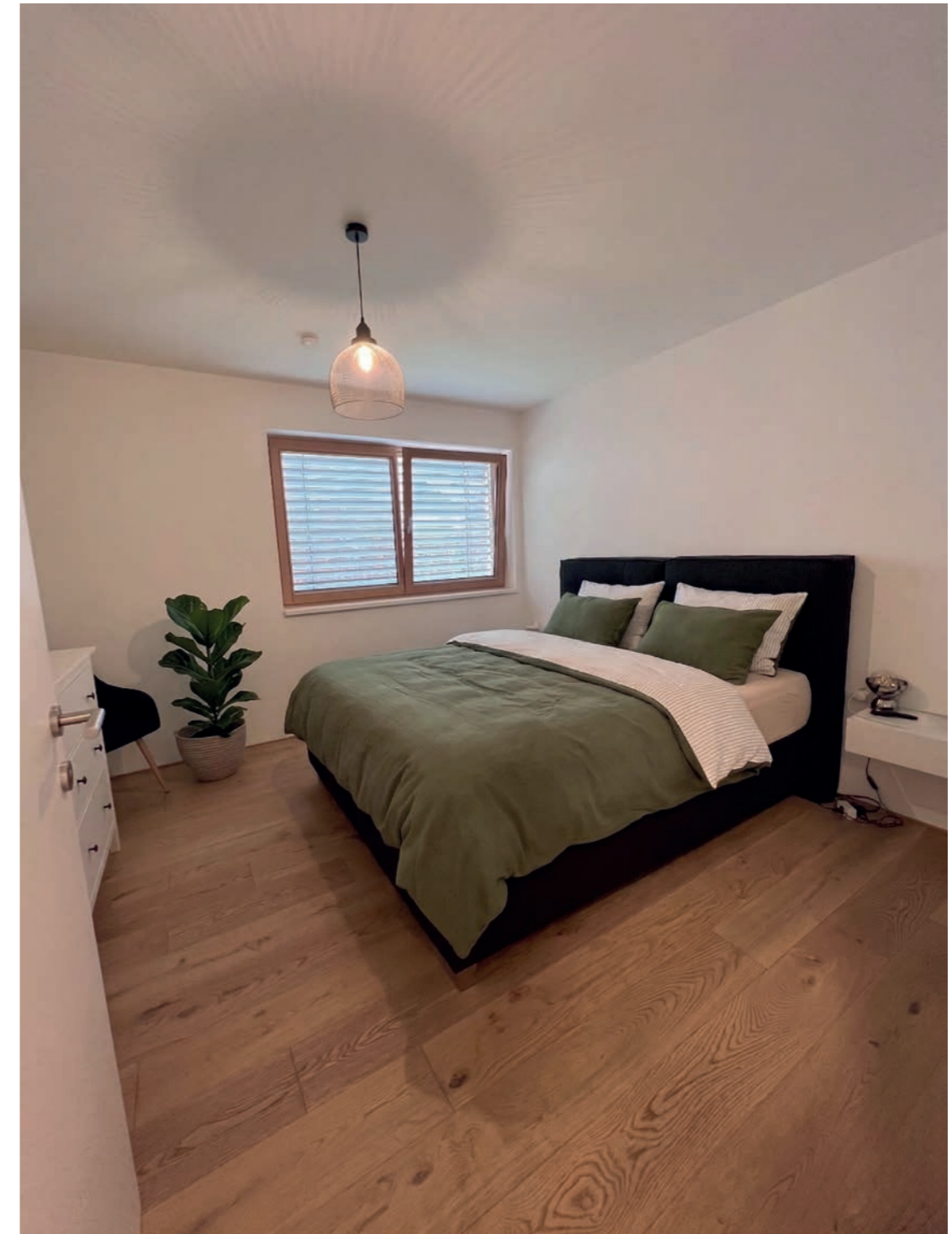


DAS OBJEKT

INNENAUSSTATTUNG

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit ca. 27,7 m², der ein offenes und angenehmes Wohngefühl schafft. Zwei weitere Zimmer mit ca. 13,1 m² und 10,8 m² eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein stilvolles Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

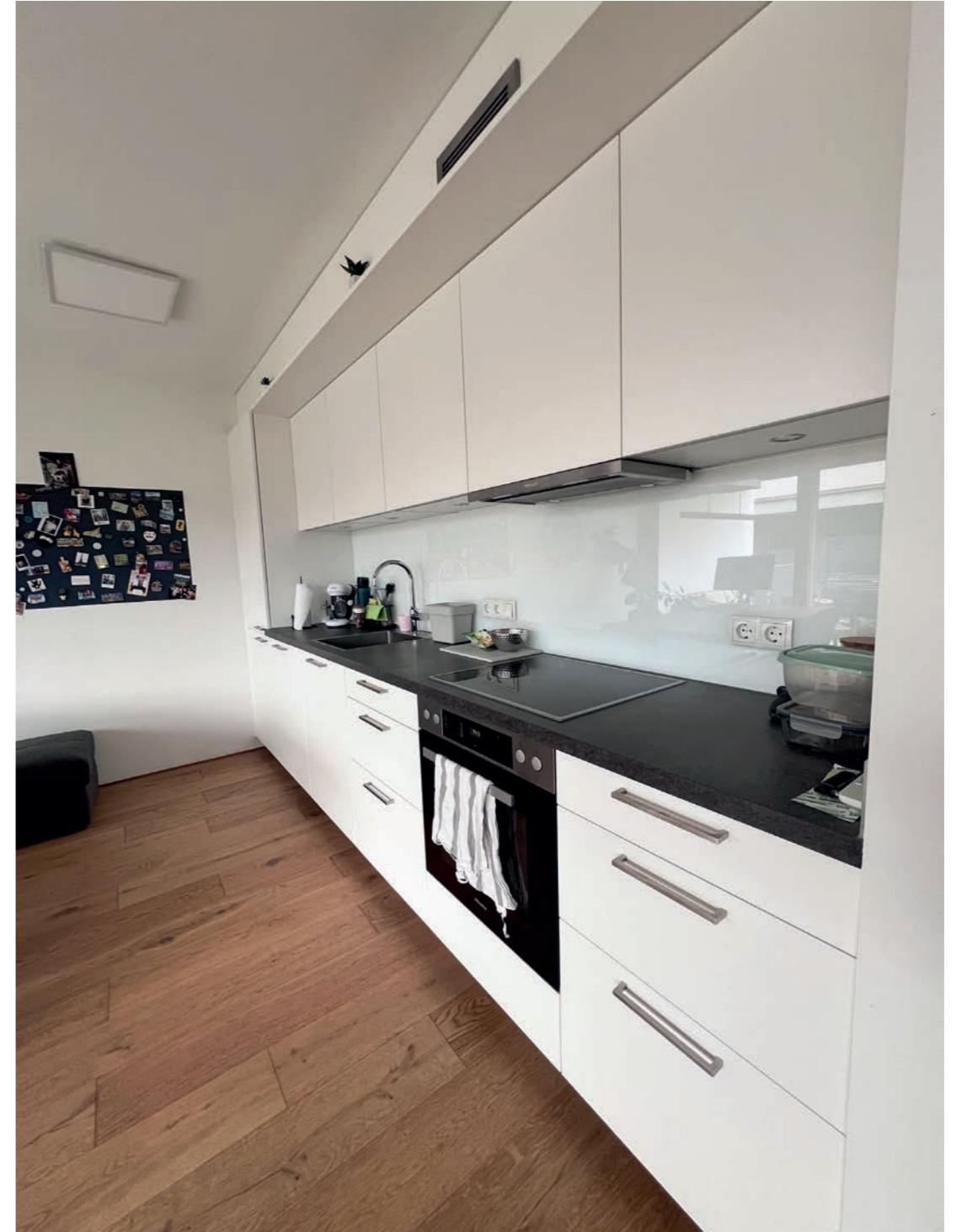
Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse mit ca. 18,9 m² sowie der daran anschließende Eigengarten mit ca. 58,4 m². Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, sonnige Nachmittage und ein Wohngefühl, das Innen- und Außenraum auf ideale Weise verbindet.





Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus hochwertigem Wohnkomfort, nachhaltiger Bauweise und großzügigem Freiraum – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Abgerundet wird dieses attraktive Wohnungsangebot durch ein zugeordnetes Kellerabteil, das wertvollen zusätzlichen Stauraum schafft, sowie einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, der für komfortables und witterungsgeschütztes Parken sorgt.

Bei einem persönlichen Besichtigungstermin kann ich Ihnen die Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Wohnung, sowie deren Ausstattung präsentieren.



GRUNDRISS

TOP B2 - EG



FAKTEN

ÜBERBLICK

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Baujahr | 2019 |
| Objekt | 3-Zimmerwohnung |
| Nutzfläche | ca. 68,6 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Stockwerk | Erdgeschoss |
| Terrasse | ca. 18,9 m ² |
| Parkplatz | Tiefgaragenstellplatz |
| Zustand | neuwertig / gepflegt |
| Barrierefrei | ja |
| Verfügbar ab | Juni 2026 |
| Heizungsart | Wärmepumpe |
| Energieausweis | vorhanden |
| Provision | 3% zzgl. 20% Ust. |
| Kaufpreis | 470.000,00 € |
| Tiefgaragenstellplatz | 20.000,00 € |
| BK Kosten inkl. Rücklage | 321,38 € |



INSIDE96 - Büro für urbane Lebensräume

Ihr Ansprechpartner:

Valentin Welte

Südtirolerstraße 21, 6830 Rankweil

valentin.welte@inside96.at

+43 664 9152096

