



## Neuwertige 3 Zimmer Wohnung mit großer Terrasse in Meiningen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	PHIMA Immobilien GmbH
Kontakt:	Philipp Huber
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Riedergasse 47 6900 Bregenz
Telefon:	0043557424511
Mobile:	00436644620817
E-Mail:	p.huber@phima.at

Exquisite 3-Zimmer-Wohnung in einer charmanten Kleinwohnanlage mit nur 7 Wohneinheiten.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre ruhige Lage, sondern auch durch die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und das idyllische Naherholungsgebiet Illspitz/Rhein, das zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt.

Eine hervorragende Anbindung ans Verkehrsnetz, sowie die unmittelbare Nähe zur Schweiz und Liechtenstein machen die Lage besonders attraktiv für Grenzgänger.

Diese lichtdurchflutete Eckwohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Sonderausstattung. Der offene Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon, das großzügige Elternschlafzimmer und das Kinderzimmer, ebenfalls mit Balkonzugang, bieten viel Platz zum Wohlfühlen. Ein elegantes Bad mit Fenster, Badewanne und barrierefreier Dusche sowie ein separates WC runden das Angebot ab.

Zu den weiteren Highlights zählen die barrierefreie Zugänglichkeit mit Lift, elektrische Jalousien, hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung und die individuelle Temperaturregelung in den Räumen. Genießen Sie maximalen Komfort mit einer modernen Einbauküche, einer Hebe-/Schiebetür zum Balkon und einer eigenen E-Ladestation im Carport. Besucherparkplätze sind für Gäste ebenfalls ausreichend vorhanden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause voller Licht und Lebensqualität!

# Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Die Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Illspitz/Rhein, das als eine wahre Oase zum Entspannen und Auftanken gilt. Darüber hinaus erreichen Sie die malerischen Baggerseen Paspels schnell zu Fuß – ideal für Freizeitaktivitäten und entspannte Tage im Freien.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ob Nahversorger, Arzt, Schule, Kindergarten oder Kleinkindbetreuung – hier bleibt kein Wunsch unerfüllt. Auch Banken und gemütliche Restaurants befinden sich in der Nähe und laden zu einem netten Abendessen ein.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben, mit einer Bushaltestelle, die nur etwa 150 m entfernt ist. Für Grenzgänger ist die Lage besonders attraktiv, da die Schweizer Grenze nur ca. 700 m entfernt ist und eine direkte Autobahnbindung für einen schnellen Zugang sorgt.

Kurzum, die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und zentraler Lage – hier wohnen Sie genau richtig!

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Meiningen, Wiesenstraße 8a

**Anzeigen ID** 284491

**Wohnfläche** 70.6 m<sup>2</sup> **Zimmer** 3

**Bautyp** Neubau (bis 5 Jahre) **Baujahr** 2020

**Objektart** Wohnung **Objekttyp** Allgemein

**Badezimmer** 1 **Terrasse** 14,12 m<sup>2</sup>

**Heizung** Gas, Solar **Gesamtanzahl Stellplätze** 1

**Heizwärmeverbedarf (HWB)** 40.00 kWh/m<sup>2</sup>a **Klasse** B

**Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)** 0.72 kWh/m<sup>2</sup>a **Klasse** A

**Externe ID** phima\_1560

**Parkplatz:** Carport (1)

---

Preis auf Anfrage

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 316,23

Preis (Auto-)Stellplatz € 15.000

Carport