

## Gemütliches Zuhause mit 3½ Zimmern und viel Potenzial in Feldkirch Altstadt



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: FLORIAN MAYR IMMOBILIEN  
Kontakt: Florian Mayr  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Thalbachgasse 4, 6900 Bregenz  
Telefon: 004355742096900  
Mobile: 00436608752024  
E-Mail: [florian.mayr@mayrimmo.com](mailto:florian.mayr@mayrimmo.com)

In einer angenehm ruhigen Wohnlage von Feldkirch-Altstadt erwartet Sie diese charmante 3 1/2 Zimmer-Wohnung mit ca. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der sonnigen Süd-Ost-Ausrichtung genießen Sie hier helle, freundliche Wohnräume und ein angenehmes Wohngefühl. Die Terrasse mit Ostausrichtung lädt zu entspannten Morgenstunden im Freien ein.

Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Wohnung befindet sich dem altersentsprechend gutem Zustand. Die Fenster wurden bereits vor rund 7–8 Jahren erneuert, was langfristig für zusätzliche Energieeffizienz sorgt.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre ruhige Lage und solide Bausubstanz, sondern auch durch ihr

großes Potenzial für individuelle Gestaltung und zeitgemäße Modernisierung. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Anleger, die Wert auf eine gute Lage, nachhaltige Substanz und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf (ab 1. April 2024)

Beim Kauf von Wohnimmobilien bis € 500.000,- entfällt vorübergehend die Grundbuch- und Pfandrechtsgebühr.

Voraussetzungen:

Kaufpreis: max. € 500.000,- (bei mehr nur anteilige Befreiung; ab € 2 Mio. keine Befreiung)

Antragsfrist: 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2026

Wohnbedarf: Nutzung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs (Nachweis durch Meldebestätigung)

Begünstigte: Nur natürliche Personen

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Feldkreuzweg 23a		
<b>Anzeigen ID</b>	285514		
<b>Wohnfläche</b>	81 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Baujahr</b>	1965	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	8,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	59.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.04 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	MAYRIMMO-261		

---

Kaufpreis	€ 251.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 357
Provision	3 % zzgl. 20% USt.