

Grenznah | Sonnig | Mehrfamilienhaus



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	Immo-Agentur Maier GmbH
Kontakt:	Anselm Wohlgenannt
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Im Buch 6 6840 Gotzis
Telefon:	0043552390533
Mobile:	00436642051420
E-Mail:	anselm@immo-agentur.com

Grenznah | Sonnig | Mehrfamilienhaus

Charmantes Mehrfamilienhaus in sonniger Aussichtslage direkt an der Grenze zu Liechtenstein

In der begehrten Wohngegend von Feldkirch, nur wenige Schritte von der Grenze zu Liechtenstein entfernt, befindet sich dieses charmante und gepflegte Wohnhaus, das auf einem großzügigen Grundstück von 907 m² errichtet wurde. Die ruhige Lage in leichter Hanglage sorgt nicht nur für eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern ermöglicht auch eine wunderbare Aussicht ins Umland. Trotz der Nähe zur Grenze und einer sehr guten Infrastruktur liegt das Haus abseits jeglicher Lärmbelastung – ein idealer Rückzugsort für Familien, Ruhesuchende oder Grenzgänger.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1995 erbaut und im Jahr 2021 umfassend saniert sowie in ein modernes Zweifamilienhaus umgewandelt. Dabei wurde großer Wert auf Funktionalität, Wohnkomfort und eine klare Raumaufteilung gelegt, um zwei unabhängige Wohneinheiten unter einem Dach zu schaffen. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 223 m² und verteilt sich auf drei Etagen, ergänzt durch insgesamt drei großzügige Terrassen mit einer Gesamtfläche von etwa 80 m².

Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten

Das Erdgeschoss dient vor allem funktionalen Zwecken, ist aber dennoch wohnlich gestaltet. Hier befinden sich ein einladender Eingangsbereich, eine großzügige Garage mit direktem Zugang zum Haus, ein praktischer Kellerraum, eine Waschküche, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer – ideal etwa für Gäste oder als separate Wohneinheit nutzbar. Auch der Heizraum ist auf dieser Etage untergebracht.

Im 1. Obergeschoss öffnet sich der Hauptwohnbereich der ersten Wohneinheit. Hier findet sich ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zu zwei Terrassen. Die erste Terrasse führt in Richtung Garten und eignet sich hervorragend für gesellige Stunden im Grünen. Die zweite Terrasse befindet sich über der Garage und punktet durch ihre Überdachung mit einer besonders behaglichen Atmosphäre – ein perfekter Ort für entspannte Abende, unabhängig vom Wetter. Zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Das 2. Obergeschoss beherbergt eine neu geschaffene Wohneinheit mit rund 90 m² Wohnfläche. Auch hier erwartet Sie ein offener Wohnbereich mit integrierter Küche, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie oder Home-Office-Bereiche. Das elegante Badezimmer sowie eine eigene, großzügige Terrasse mit schöner Aussicht machen diese Einheit besonders attraktiv – sei es zur Eigennutzung oder als lukratives Mietobjekt.

Highlights im Überblick

Zwei komplett unabhängige Wohneinheiten

Drei großzügige Terrassen mit insgesamt ca. 80 m²

Sonnige Hanglage mit wunderschöner Aussicht

Absolut ruhige Wohngegend, nahe zur Grenze Liechtenstein

223 m² Wohnfläche auf drei Ebenen

Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung

Große Garage und mehrere Nebenräume für viel Stauraum

Gepflegter Zustand durch laufende Instandhaltung

Dieses vielseitige Mehrfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Ruhe und eine hervorragende Lage in Grenznähe auf ideale Weise. Ob als Generationenhaus, Kapitalanlage oder stilvoller Wohnsitz mit Vermietungspotenzial – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die naturnahe Umgebung, die gute Erreichbarkeit sowie die hochwertige Bauweise machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in Feldkirch.

Einmalkosten:

Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1%

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch

Anzeigen ID	287624	Grundstücksgröße	907 m ²
Wohnfläche	223 m ²	Baujahr	1995
Zimmer	8	Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Objektart	Haus	Balkon	Vorhanden
Badezimmer	2	Garten	755,00 m ²
Terrasse	120,00 m ²		

Heizung	Öl, Zentralheizung, Fußbodenheizung	Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Externe ID	Agentur_3946		

Kaufpreis	€ 1.080.000
-----------	-------------