

## Neuwertige 4-Zimmerwohnung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Amann Immobilien GmbH  
Kontakt: Josef Amann  
Adresse  
(Straße, Müsinenstraße 29  
Hausnummer, 6832 Sulz  
PLZ):  
Telefon: 05522/42078  
Mobile: +43/664/3120205  
E-Mail: info@amann-immobilien.com

In ruhiger und stadtnaher Lage befindet sich diese neuwertige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 87,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Feldkirch-Gisingen, Kapfstraße 93.

Die Wohnung wurde von der Nägele Wohnbau GmbH in der bekannt guten Bauqualität errichtet.

Die Eigentümerin hat die Wohnung wesentlich mitgestaltet und bei der Ausstattung einige Besonderheiten (Dampfdusche, Anschlüsse für Whirlpool auf dem Balkon) vorgesehen.

Im Frühjahr 2023 wurde die Wohnung fertiggestellt.

Da der Eigentümerin überraschend ein Haus angeboten wurde, wird diese Wohnung nach kurzer Zeit wieder verkauft.

Bei der Planung der Wohnanlage wurde besonders auf eine altersgerechte und barrierefreie Ausführung geachtet.

Die gefällige Fassade mit vorgegrauter, sägerauer Holzlattung verleiht dem Haus einen besonderen Eindruck.

Einige Vorteile im Überblick:

1. ruhige und stadtnahe Lage
2. 19.35 m<sup>2</sup> Balkon
3. Anschlüsse für Whirlpool auf dem Balkon
4. geräumiger Keller mit 12.04 m<sup>2</sup>
5. Lift und barrierefreier Zugang
6. Einbauküche von OLINA
7. Wärmepumpenheizung mit Erdwärme
8. 1 PKW-Tiefgaragenstellplatz
9. 1 Motorradstellplatz

Die Altstadt von Feldkirch ist in 15 Gehminuten oder in 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Mehrere Grenzübergänge in die Schweiz und nach Liechtenstein sind gut und schnell erreichbar.

Für die Nahversorgung steht ein EUROSPAR in der Hämmerlestraße zur Verfügung.

Der Preis versteht sich als Richtwert. Es gilt das Bestpreisprinzip.

Die Eigentümerin behält sich die Annahme von Angeboten vor.

Weitere Details: <https://www.amann-immobilien.com/stadtnahe-4-zimmerwohnung-in-feldkirch-vorarlberg/>

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Kapfstraße 93		
<b>Anzeigen ID</b>	290851	<b>Grundstücksgröße</b>	2.693 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	87.59 m <sup>2</sup>	<b>Nebenräume</b>	2
<b>Zimmer</b>	4	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Baujahr</b>	2023	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Balkon</b>	19,35 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	12,04 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Erdwärme
<b>Fahrradraum</b>	55,64 m <sup>2</sup>	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	26 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,55 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,55 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A++		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (PKW) Freiplatz (Allgemein)		

---

Kaufpreis € 535.000

Provision	3,0 % zzgl. USt
Erklärung Kosten	3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (u.U. Befreiung möglich) 3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. UST) Vertragserrichtungskosten