



## Einfamilienhaus | Feldkirch-Gisingen | Toplage | Carport



### Kontaktinformationen

Firma:	Immo-Agentur Maier GmbH
Kontakt:	Marco Troy
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Im Buch 6 6840 Götzis
Telefon:	0043552390533
Mobile:	00436603473987
E-Mail:	marco@immo-agentur.com

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint zeitgemäße Architektur mit ökologischer Verantwortung. In liebevoller Handwerksarbeit erbaut, basiert das Haus auf einer konsequent natürlichen Bauweise aus Holz und Lehm. Diese Kombination sorgt nicht nur für eine warme, behagliche Atmosphäre, sondern schafft zugleich ein gesundes Raumklima – frei von Schadstoffen und künstlichen Baustoffen.

Die diffusionsoffene Bauweise ermöglicht es den Wänden, im wahrsten Sinne des Wortes „zu atmen“. Feuchtigkeit wird auf natürliche Weise reguliert, was Schimmelbildung vorbeugt und das ganze Jahr über für ein ausgewogenes Raumgefühl sorgt. Dank der hervorragenden Wärme- und Schalldämmung bleibt es im Sommer angenehm kühl und im Winter wohlig warm.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Verwendung geprüfter, schadstofffreier Materialien gelegt. Sämtliche eingesetzten Baustoffe wurden in enger Zusammenarbeit mit unabhängigen Laboren auf Umweltverträglichkeit und Emissionen getestet. So wohnen Sie mit gutem Gewissen – in einem Haus, das Gesundheit, Nachhaltigkeit und Lebensqualität verbindet.

Raumaufteilung und Ausstattung:

**Erdgeschoss – Offenheit und Natürlichkeit**

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller, einladender Eingangsbereich, der genügend Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

Ein separates WC mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort – ideal für Gäste oder den Alltag.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist. Hier verschmelzen Wohnkomfort und Natur – der Blick in den Garten und die natürliche

Holzästhetik schaffen eine Atmosphäre zum Entspannen und Ankommen.

Die moderne, offene Küche ist perfekt in den Raum integriert und bietet hochwertige Geräte sowie viel Arbeitsfläche – ideal für gemeinsames Kochen und Genießen. Ein Abstellraum grenzt praktisch an, um Vorräte oder Haushaltsgeräte elegant zu verstauen.

Über die Terrassentür gelangen Sie in den liebevoll angelegten Garten, der Platz für Freizeit, Familie und Naturgenuss bietet.

Der Carport direkt neben dem Haus schützt Ihr Fahrzeug vor Witterung und bietet zusätzlichen Stauraum.

#### Obergeschoss – Rückzugsort und Erholung:

Im Obergeschoss befinden sich vier helle Schlafzimmer, die individuell als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Verwendung von Lehmputz und Holz sorgt auch hier für ein angenehmes, ruhiges Raumklima – perfekt für erholsamen Schlaf und Konzentration.

Das großzügige Badezimmer ist vollständig ausgestattet mit Badewanne und Dusche sowie hochwertigen Armaturen. Es verbindet moderne Eleganz mit natürlicher Materialität – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

#### Lage – Feldkirch-Gisingen:

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Feldkirch-Gisingen, einem beliebten Stadtteil mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Nähe zur Natur – Spazierwege, Wälder und der Illuferbereich – macht diesen Standort ideal für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die Wert auf ein ruhiges, nachhaltiges Umfeld legen.

#### Heizung:

Ein Holzofen sorgt für behagliche Strahlungswärme und schafft ein unvergleichlich gemütliches Ambiente an kühleren Tagen.

Ein besonderes technisches Detail stellt das innovative Heizsystem dar: Die Rohre des Warmwassers verlaufen innerhalb der Wände, wodurch diese sanft mitgeheizt werden. Diese Wandheizung sorgt für gleichmäßige, angenehme Wärme, ohne trockene Luft oder aufgewirbelten Staub – ideal für Allergiker und alle, die Wert auf ein gesundes Raumklima legen.

#### Auch die Anbindung ist hervorragend:

In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum von Feldkirch, die Autobahn A14 sowie die Grenze zur Schweiz und nach Liechtenstein. Ebenfalls sind die Bushaltestellen für die Ringlinien 401+402 in unmittelbarer Nähe.

Am besten machen Sie sich selber ein Bild von diesem wunderbaren Haus und melden Sie sich für einen unverbindlichen Besichtigstermin.

#### Einmalkosten:

Grundbuchseintragung: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt.

Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

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

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Untere Runa 2

**Anzeigen ID** 291285

**Wohnfläche** 136 m<sup>2</sup>

**Baujahr** 2012

**Objekttyp** Einfamilienhaus

**Bautyp**

Gebraucht

**Objektart**

Haus

**Badezimmer**

2

<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Ofen/Kamin
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Externe ID</b>	Agentur_3991		

---

Kaufpreis                    € 695.000