



## Exklusives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten – auf 1.062 m<sup>2</sup> Grund im Herzen von Feldkirch/Gisingen



### Kontaktinformationen

Firma:	Domig Immobilien OG
Kontakt:	Andreas Domig
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Moosmahlstrasse 42 6850 Dornbirn
Telefon:	00435572401023
Mobile:	00436769683195
E-Mail:	andreas@domig-immo.at

Exklusives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten – auf 1.062 m<sup>2</sup> Grund im Herzen von Feldkirch/Gisingen  
Das Wohnhaus wurde zwischen 1978-1981 errichtet und im Jahr 2018 durch umfangreiche Renovierungen inklusiv einem Zubau aufgewertet und erweitert. Es wurden vor kurzem zwei neuwertige Einliegerwohnungen in das Wohnhaus integriert.

Der Kellerbereich umfasst eine Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und bietet neben genügend Staufläche auch viele andere Möglichkeiten der Nutzung. Richten Sie ihren eigenen Fitnessraum ein, nutzen Sie ihn als Partyraum oder aber gestalten Sie einen Werkraum.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Kamin, der zu gemütlichen Stunden einlädt. Über eine Schiebetür gelangen Sie in das große Wohnzimmer mit Zugang zur Gartenfläche und Terrasse. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 1 separates WC. Eine zusätzliche Küche mit Essbereich, komplementiert das Erdgeschoss.

Die Bauweise des Hauses ermöglicht es Ihnen das Obergeschoss über zwei Stiegen zu erreichen. Wobei ein Stiegenaufgang Sie direkt in ein großzügiges Wohn-Schlafzimmer führt, das sich bspw. als Master Bedroom gestalten ließe oder als Ergänzung zum unteren Wohnzimmer gesehen werden kann. Über die zweite Stiege gelangen Sie zu einem weiteren Badezimmer und Koch-Essbereich. Direkt angrenzend zum Wohn-Essbereich befindet sich ein Arbeitszimmer. Zwei weitere Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon vervollständigen das Obergeschoss. Autoliebhaber kommen bei diesem Objekt voll auf ihre Kosten. Es stehen ausreichend Stellflächen für PKW's zur Verfügung, inklusive einer großen 2013 erstellten Doppelgarage.

Die Liegenschaft umfasst ein ca. 1.062m<sup>2</sup> großes Grundstück. Die Gartenfläche wurde liebevoll gestaltet. Ein Gartenhäuschen bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte oder Gartenmöbel. Die Rasenfläche bietet

ausreichend Platz für Spiel und Spaß und ein Whirlpool bietet die Möglichkeit für Entspannung und Erholung. Die schön angelegte Terrasse lässt sich über mehrere Zugänge vom Erdgeschoss erreichen und bietet einen wunderbaren Ausblick auf den Garten.

Wohnfläche gesamt: ca. 274m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: ca. 450m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 149m<sup>2</sup>

Obergeschoss: ca. 125m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: ca. 140m<sup>2</sup>

Doppelgarage: ca. 36m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.062m<sup>2</sup>

Energieausweis (HWB-Wert) = 58 kWh/m<sup>2</sup>a (C)

Lage:

ruhig und sonnig

zentral

gute Infrastruktur

Grenznähe zur Schweiz

Grenznähe zu Liechtenstein

Dieses beeindruckende Anwesen mit rund 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1.062 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich in bester Lage im Herzen von Gisingen/Feldkirch.

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Am Oberen Riegel 8b

**Anzeigen ID** 291788

**Wohnfläche** 450.44 m<sup>2</sup> **Grundstücksgröße** 1.062 m<sup>2</sup>

**Zimmer** 8 **Baujahr** 1978

**Objektart** Haus **Objekttyp** Einfamilienhaus

**Badezimmer** 3 **Balkon** Vorhanden

**Terrasse** Vorhanden **Keller** 140,00 m<sup>2</sup>

**Heizung** Öl, Fußbodenheizung **Verfügbar ab** nach Vereinbarung

**Gesamtanzahl**

**Stellplätze** 7 **Externe ID** Domig\_1647

**Parkplatz:** (Tief-)Garage (7) **Freiplatz** (7)

---

Kaufpreis € 1.250.000

Provision 3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

1,2% Vertragskosten

3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.