



## Sonnige 3-Zi-Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse in Ruhelage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Mac Immobilien  
Kontakt: Heinz Macierzynski  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Bargetzweg 7b, 6800  
Telefon: +43 676 3294 790  
Mobile: 0676 3294790  
E-Mail: office@mac-immobilien.at

### BESCHREIBUNG

In **ruhiger, sonniger Lage** präsentiert sich diese **helle und gepflegte 3-Zimmer-Gartenwohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von 78,86 m²** die hier zum **Kauf** angeboten wird.

Sie befindet sich in einer **kleinen, familiären Wohnanlage** mit nur **acht Einheiten**.

Das im Jahr **2007** in **massiver Bauweise** errichtete Gebäude überzeugt durch eine **hochwertige, barrierefreie Ausstattung** – ein **Lift** ist selbstverständlich **vorhanden**.

Der **großzügige Wohnbereich** öffnet sich zur **überdachten Terrasse mit 21 m²**, welche nach **Südwesten ausgerichtet** ist und einen **herrlichen Ausblick** bietet.

Ergänzt wird der Außenbereich durch einen **traumhaften Privatgarten mit 116 m²**, der rundum **Licht und Sonne** bietet – **von früh morgens bis zum Sonnenuntergang**.

Er ist zudem direkt **von außen begehbar** und somit ideal für **Familien, Gartenliebhaber** oder **Haustierbesitzer**.

Das **Badezimmer** verfügt über ein Fenster, eine Badewanne mit Duschköglichkeit, einen Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss.

Das **WC ist separat** mit zusätzlichem Handwaschbecken.

Für **ausreichende Helligkeit** sorgen die zweifach verglaste **Kunststofffenster**, bei den **bodentiefen Elementen** sorgen **elektrisch steuerbare Jalousien** für Sonnenschutz.

Als **Bodenbeläge** wurden Parkett und Fliesen gewählt.

Für **Komfort** sorgen außerdem ein separater **Abstellraum mit 1,97 m²**, ein geräumiges **Kellerabteil mit 7,44 m²** sowie ein zugeordneter **Tiefgaragenplatz**.

Weitere **Stellplätze** sind im **Allgemeinbereich** verfügbar.

Die Wohnung wird über eine **energieeffiziente Erdgas-Fußbodenheizung** beheizt, unterstützt durch eine **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung**.

Diese Wohnung bietet eine **seltene Kombination aus Wohnkomfort, sonniger Ruhelage** und **durchdachtem Grundriss** – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende wie auch **als renditestarke Anlage**. Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Durch die **sehr gute Infrastruktur** in unmittelbarer Umgebung sind **alle Einrichtungen** des täglichen Bedarfs **bequem erreichbar**.

Sollten wir **Ihr Interesse geweckt haben**, **stehen wir gerne** für weitere Fragen oder einer gemeinsamen Besichtigung **zur Verfügung**.

Es lohnt sich.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Staudachweg 22		
<b>Anzeigen ID</b>	291917		
<b>Wohnfläche</b>	78.86 m²	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nebenräume</b>	3	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Gebraucht

<b>Baujahr</b>	2007	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	21,08 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	116,69 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	7,44 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	1,97 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	43 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,71 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A

---

Kaufpreis	€ 419.000
Provision	3,6% Maklerhonorar inkl. 20% USt.