

## Sofort beziehbar: 2-Zimmer-Gartenwohnung für Investoren oder Eigennutzer



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Immoteam7 ITS GmbH  
Kontakt: Kevin Bachmann  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Mozartstraße 1  
6850 Dornbirn  
Telefon: +43 664 88 79 13 48  
Mobile: +43 664 88 79 13 48  
E-Mail: bachmann@imмотeam7.at

Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet eine ideale Gelegenheit für Käufer, die auf der Suche nach einer komfortablen und pflegeleichten Immobilie sind. Mit einer Wohnfläche von 40,42 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Gartenfläche von 28,16 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese 2-Zimmer-Wohnung als perfektes Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und einen offenen Wohn- und Essbereich, der sich zum Garten hin öffnet. Die Böden sind mit einer Kombination aus Parkett und Fliesen ausgestattet, was für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der private Garten, der zum Entspannen und Genießen der Natur einlädt. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Stauraum und moderne Geräte.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude mit insgesamt 3 Etagen und profitiert von einer hervorragenden Ausstattung. Dazu gehören eine Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt, sowie eine Gasheizung, die für effiziente Energienutzung steht.

Zusätzlicher Komfort wird durch die Tiefgarage und den Aufzug geboten, die einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglichen. Ein Keller und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Angebot und sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Die Lage in Feldkirch ist äußerst attraktiv, mit einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten. Diese Erdgeschosswohnung vereint Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Lage und ist somit eine ausgezeichnete Investition für die Zukunft.

Diese Wohnung verfügt über einen durchdachten Grundriss mit einer optimalen Raumaufteilung, einer überdachten Terrasse und einem modernen Badezimmer

Betriebskosten: € 157,99 (zzgl. Rep. Fond € 15,41)

Kaufpreis: € 249.000,-

Kaufpreis Tiefgarage: € 26.000,-

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.

zzgl. Barauslagen

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

Lage:

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Feldkirch, die sowohl Ruhe als auch hervorragende Verkehrsverbindungen bietet. Nur einen kurzen Fußweg von 6 Minuten entfernt finden Sie die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs, was Ihnen eine bequeme und schnelle Fortbewegung innerhalb der Stadt ermöglicht.

Der Hauptbahnhof ist nur 4 Fahrminuten entfernt, ideal für Pendler und Reisende, die eine zügige Anbindung benötigen. Darüber hinaus ist der nächste Flughafen nur 22 Fahrminuten entfernt, was nationale und internationale Reisen besonders unkompliziert macht.

Die Umgebung von Feldkirch bietet eine charmante Mischung aus historischem Flair und moderner Infrastruktur. Hier genießen Sie die Vorzüge einer lebendigen Stadt mit ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten, während die nahegelegenen Naturlandschaften zu entspannenden Ausflügen einladen. Diese Lage vereint somit urbanen Komfort mit der Idylle des Alpenvorlands.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Rebbündten 31		
<b>Anzeigen ID</b>	293117		
<b>Wohnfläche</b>	40.42 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	EG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2020	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	6,59 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	28,16 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	35 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b>			
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Externe ID</b>	Immoteam7_2351
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		Freiplatz (1)

---

Kaufpreis € 239.000