



## Helle 4-Zi-Wohnung am Ardetzenberg mit Blick über Feldkirch



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: maxiimmo GmbH

Adresse  
(Straße, Pfründeweg 4  
Hausnummer, 6830 Rankweil  
PLZ):

Telefon: 05522 24442

Mobile: -

E-Mail: info@maxiimmo.at

### OBJEKTBESCHREIBUNG:

Lichtdurchflutet und mit viel Platz für Ihre persönlichen Ideen: Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung auf 81,17 m<sup>2</sup> bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen brauchen.

Der große Wohn- und Essbereich bildet das Herz der Wohnung und schafft einen einladenden Raum für gemeinsame Stunden. Große Fenster lassen Tageslicht hereinströmen und öffnen den Blick auf die sonnige Terrasse – die einen schönen Ausblick über Feldkirch ermöglicht. Die moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten und großzügiger Arbeitsfläche macht Kochen zum Vergnügen.

Drei helle Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für Ruhe und Entspannung. Das Tageslichtbad mit Regendusche und ein separates WC erhöhen den Wohnkomfort und runden die praktische Raumauflistung ab.

Ein eigener PKW-Stellplatz sowie ein Kellerabteil machen das Angebot komplett.

Hier erwartet Sie nicht einfach eine Wohnung – sondern ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

#### **OBJEKTDATEN:**

1. 4-Zimmer-Wohnung mit 81,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
2. Top 9 im 1. Obergeschoss
3. Baujahr 1982
4. Bezug Februar 2026
5. Gepflegt und saniert
6. Hochwertiger Parkettboden
7. Heizung Nachtspeicheröfen (Strom)

#### **KOSTEN:**

1. Bruttomiete warm: € 1.401,57 (Kaltmiete € 1.290,16 zzgl. Betriebskosten € 111,41)
2. Kaution: € 4.205,- (3 Brutto-Monatsmieten - bar, Überweisung oder Bankgarantie)
3. Keine zusätzlichen Vertragserstellungsgebühren

#### **AUFTHEILUNG:**

1. Sehr großzügiges und helles Wohn- und Esszimmer (29,06 m<sup>2</sup>)
2. Anschluss für einen offenen Kamin
3. Moderne Küche mit neuwertigen Einbaugeräten (6,94 m<sup>2</sup>)
4. Drei sehr helle Schlafzimmer (11,64 m<sup>2</sup>, 9,78 m<sup>2</sup> und 6,98 m<sup>2</sup>)
5. Großzügiger Eingangsbereich (10,73 m<sup>2</sup>)
6. Tageslicht-Badezimmer mit barrierefreier Regendusche (4,64 m<sup>2</sup>)
7. Räumlich getrenntes WC (1,40 m<sup>2</sup>)
8. Terrasse (südseitig 7,83 m<sup>2</sup>)
9. Zugewiesener PKW-Unterstellplatz
10. Zugewiesenes Kellerabteil

## LAGE:

Die Wohnung liegt in einer besonders attraktiven Wohngegend am Ardetzenberg, einer der ruhigsten und zugleich schönsten Höhenlagen Feldkirchs. Umgeben von viel Grün, gepflegten Einfamilienhäusern und einer natürlichen Hanglage genießen Sie hier ein harmonisches Wohnumfeld mit viel Sonne und einer angenehmen, entspannten Atmosphäre.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Das Stadtzentrum von Feldkirch, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Spazier- und Wanderwege beginnen quasi vor der Haustüre – ideal für alle, die Naturverbundenheit und Alltagstauglichkeit gleichermaßen schätzen.

Diese Lage bietet ein anspruchsvolles Wohngefühl und macht die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf Ruhe, Lebensqualität und eine repräsentative Umgebung legen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Weinberggasse 27		
<b>Anzeigen ID</b>	293807	<b>Zimmer</b>	4
<b>Wohnfläche</b>	81.17 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1982
<b>Bautyp</b>	Saniert	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	7,83 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	01.02.2026
<b>Heizung</b>	Elektro	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	102 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Befristung</b>	3 Jahre	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	D kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D		
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	1,78		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz		

---

<b>Gesamtbelastung</b>	€ 1.401,57
<b>Betriebskosten (exkl. Mwst)</b>	€ 111,41
<b>Gesamtmiete (inkl. MwSt.)</b>	€ 1.290,16
<b>Kaution</b>	€ 4.250