



## Feldkirch-Tisis: charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 74,75 m<sup>2</sup> mit kleinem Balkon 2,4 m<sup>2</sup> - nähe LKH - grenznah zu FL/CH



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: TSImmo  
Kontakt: Paul Tschütscher  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 4, 6811 Gofis  
Telefon: +436641451553  
Mobile: -  
E-Mail: paul.tschuetscher@tsimmo.at

## 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 74,75 m<sup>2</sup> und Balkon - nähe LKH - grenznah zu FL/CH

- ca. 200 m zur Bushaltestelle (3 Gehminuten)
- ca. 500 m zum Landeskrankenhaus Feldkirch (8 Gehminuten)
- ca. 2 km zur Grenze Liechtenstein / Schaanwald (5 Autominuten)

Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihre **zentrale und zugleich ruhige Lage** im beliebten Stadtteil Feldkirch-Tisis.

Sie liegt in einem Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1966, das 2018 umfassend saniert wurde. Weitere Modernisierungen sind bereits beschlossen und sichern ein **zeitgemäßes Wohnumfeld**.

Die Wohnfläche von ca. 74,75 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine **ideale Raumaufteilung** mit hellen, großzügigen Zimmern.

Ein Balkon mit ca. 2,5 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen im Freien ein.

# Raumaufteilung

Raum	Fläche
Kochen	ca. 8,69 m <sup>2</sup>
Wohnbereich	ca. 17,29 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 4,45 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,72 m <sup>2</sup>
Eingang / Gang	ca. 14,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 11,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 16,81 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 2,50 m <sup>2</sup>

Zur Wohnung gehören ein **Kellerabteil** sowie **allgemeine Autoabstellplätze**.

---

## Ausstattung & Besonderheiten

- Sanierung 2018, weitere Arbeiten bereits beschlossen
  - Helle, freundliche Räume
  - Praktische und schöne Raumaufteilung
  - Balkon für gemütliche Stunden
  - Badezimmer mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
  - Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
  - Allgemeine Autoabstellplätze vorhanden
- 

## Geplante Sanierungen

### Allgemeinflächen

- Erneuerung der Eingangsportale inkl. Briefkasten- und Gegensprechanlage
- Neue Treppengeländer
- Erweiterung der Parkplätze
- Neueindeckung des Daches

- Reinigung der Fassade

## Wohnungen

- Erneuerung sämtlicher Fenster inkl. Sonnenschutz
- Neue Balkongeländer
- Erneuerung der Wohnungstüren (Schall- und Brandschutz)
- Moderne Gegensprechanlage

Während dieser Arbeiten wird auf ein gepflegtes und sicheres Bauumfeld geachtet.

---

## Kostenübersicht

Der monatliche **Hauptmietzins** beträgt **€ 1.144,00 inkl. USt.**,  
zuzüglich **Betriebskosten-Akonto € 143,07** sowie **Heizkosten-Akonto € 53,10**.

Somit ergibt sich eine **Gesamtmiete von € 1.340,17 inkl. USt.**

**Während der Dauer der Sanierungsarbeiten** wird eine **Mietzinsreduktion in Höhe von € 180,00 brutto monatlich** gewährt.

Die **reduzierte Gesamtmiete** beläuft sich somit auf **€ 1.160,17 inkl. USt.**  
(inkl. Betriebs- und Heizkosten-Akonto).

---

## Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 74,75 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1966
- Sanierung: 2018
- Umfassende weitere Sanierungen beschlossen
- Kellerabteil vorhanden
- Allgemeine Autoabstellplätze

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**  
Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m  
Universität <1.000m

**Nahversorgung**  
Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**  
Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**  
Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch		
<b>Anzeigen ID</b>	295102		
<b>Wohnfläche</b>	74.75 m²	<b>Zimmer</b>	3.5
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	1966
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	2,50 m²
<b>Keller</b>	7,97 m²	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	88 kwh/m²a
<b>Klasse</b>			
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Externe ID</b>	383243_7488/223

---

Gesamtbelastung	€ 1.340,17
Netto-Kaltniete	€ 1.040
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 130,06
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 44,25
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.