

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Tosters



### Kontaktinformationen

Name: Privatanzeige

Diese wunderschöne, **lichtdurchflutete** Wohnung aus dem Jahr 2020 verbindet modernen Wohnkomfort mit einer warmen, gemütlichen Atmosphäre – perfekt für Paare, Singles oder kleine Familien, die Wert auf Wohnqualität und eine hervorragende Infrastruktur legen.

Auf **75 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet dich ein durchdachter Grundriss mit einem großzügigen **Wohn?Essbereich**, einem **geräumigen Schlafzimmer** sowie einem **flexiblen Büro?, Kinder- oder Gästezimmer**. Die großen Fensterfronten sorgen den ganzen Tag über für ein sonniges, freundliches Ambiente.

Ein echtes Highlight ist die **große Schiebetüre** zum 13 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zum Entspannen, Frühstücken oder gemütlichen Abenden im Freien einlädt.

### Ausstattung & Highlights

1. Hochwertiges **Eichenparkett** und **Fußbodenheizung** für ein angenehmes Wohngefühl
2. Moderne **Einbauküche im Landhausstil** (mit Siemens/Miele Geräten)
3. Stilvoll ausgestattetes Bad mit hochwertigen Fliesen
4. Barrierefreier Zugang dank **Lift bis zur 3. Etage**
5. Gasheizung mit Solarthermie
6. Sehr gepfleger Zustand, Objekt war bisher immer in Eigennutzung, Baujahr 2020

## Lage – zentral & naturnah zugleich

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil **Feldkirch/Tosters** – ein Standort, der urbanen Komfort mit viel Grün verbindet. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

1. Einkaufsmöglichkeiten, Post, Apotheke
2. Bushaltestelle, **neue Zughaltestelle im Bau**
3. Kindergarten, Schule
4. Krankenhaus
5. Spielplätze und Naherholungsgebiete Ideal auch für **Grenzgänger**, die kurze Wege schätzen.

## Praktische Vorteile

1. **Tiefgaragenstellplatz**
2. **5 m<sup>2</sup> Kellerabteil**
3. Fahrradräume & Trockenräume
4. Anwohner-/ Besucherparkplätze
5. Betriebskosten: ca. **300 € monatlich**

Weitere Informationen werden gerne nach Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt.

Privatinserat, daher wird **kein Maklerhonorar** fällig.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Egelseestraße		
<b>Anzeigen ID</b>	296045		
<b>Wohnfläche</b>	75 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	3. OG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2020	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	5 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	Juli
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	29 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,67 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	<b>Freiplatz</b>	

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 450.000
<b>Monatliche Kosten</b>	€ 300
<b>Erklärung Kosten</b>	zzgl. 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragsgebühr (Befreiung möglich), Vertragserrichtung