

## Leistbare 4 – Zimmer –Wohnung in sonniger und ruhiger Lage von Feldkirch-Gisingen!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Bahnstraße 20A, 6844 Altach  
Telefon: 0660 / 6899366  
Mobile: 0660 / 6899366  
E-Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.at

Austraße 34, 6800 Feldkirch / 4 - Zimmer - Wohnung

#### Lage und Beschreibung:

Diese sehr ruhig und gut gelegene 4 – Zimmer- Wohnung befindet sich in der Austraße 34, Feldkirch-Gisingen. Sie erreichen durch die gute Lage in wenigen Minuten sämtliche Einrichtungen des alltäglichen Lebens.

Die Kleinwohnanlage mit nur 8 Wohnungen wurde im Jahre 1984 in massiver Bauweise errichtet. Die zum Kauf stehende Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. OG.

Die 4 - Zimmer - Wohnung verfügt über ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. der Flächen unterhalb der Dachschrägen. Oberhalb der Wohnung befindet sich noch ein ausbaubarer Dachboden.

#### Einteilung:

Diele und Flur, 2 Badezimmer (eines mit Badewanne und eines mit Dusche, WC, Waschbecken inkl. Verbau und Waschmaschinenanschluss und Boiler), 1 Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Küche (inkl. Einbauküche), 1 Wohn- Esszimmer und ein Balkon

Zur Wohneinheit gehören zudem ein Tiefgaragenplatz, ein Autoabstellplatz und ein Kellerabteil

Allgemeinflächen:

Besucherparkplatz

Trockenraum

Fahrradabstellraum

**Ausstattung:**

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Heizung: Infrarot

Warmwasseraufbereitung: E-Boiler

Beschattung: Rollladen

Anschlüsse: Fernseher (Kabel)

Fenster: Holzfenster 2-fach verglast

Türen: Holzfurniertüren

Kamin: Schweden bzw. Pelletsofen könnte angeschlossen werden

Diverse Gebäude bzw. Wohnungsteile wurden im Laufe der Jahre erneuert bzw. saniert:

2016 neue Infrarotheizung

2017/18 Leitungen im Keller wurden erneuert

2020 neuer Warmwasserboiler

2020/21 neuer Sicherungskasten

2025 Sanierung des Stiegenhauses, Dämmung Garagendecke, Klingelanlage & Licht, Malerarbeiten Balkone

**Energieausweis:**

Heizwärmeverbrauch: 104 kWh/m<sup>2</sup>a / Energieklasse: D

fGEE: 1,64 /Energieklasse C

**Kaufpreis:**

Whg. € 328.000,- + TG- Platz € 18.000,- +AP € 9.000,--

**Betriebskosten:**

ca. € 245,-/Monat + ca. € 234,- /Monat Reparaturfonds

Stand Reparaturfonds am 31.12.2024 = € 67.276,93

**Nebenkosten:**

Maklerhonorar 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbuchseintragsgebühr 1,1 % vom Kaufpreis

Rechtsanwalts- bzw. Notarkosten

Auf eine unverbindliche Anfrage freut sich Mag. Jürgen Sandholzer!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Austraße 34		
<b>Anzeigen ID</b>	296186		
<b>Wohnfläche</b>	120 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Etage</b>	2. OG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1984	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Dachgeschoßwohnung
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Dachboden</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Andere	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	104 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,64 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- C Faktor (Klasse fGEE)</b>			

---

Kaufpreis	€ 328.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 18.000