

Großzügiges Wohnhaus mit großer Tenne mitten in Gisingen



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Name: Oliver Ruhm
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
Telefon: 06644347654
Mobile: -
E-Mail: oliver@ruhmetc.com

2016 haben wir dieses großzügige und zentral in Gisingen gelegene Haus gekauft und über die Jahre liebevoll saniert. Entstanden ist eine Verbindung aus authentischer Substanz und modernen Highlights. Es ist ein Haus mit Charme, Charakter und Historie. Das Haus ist massiv und hat einen durchdachten Wir ziehen weiter nach Koblach und suchen nach einer Familie, die das großzügige und angenehme Haus übernehmen möchte.

Maklergebühr sparen (kurze Zeit)

In einigen Wochen übergeben wir mit Beginn unseres Umzugs das Haus an den Makler unseres Vertrauens. Bis dahin kannst du dir die Maklergebühr von 3,6 % sparen, wenn du schnellentschlossen bist und wir uns direkt einigen können.

Besichtigungen

Sind möglich, aber aufgrund unserer beidseitiger Berufstätigkeit bitten wir um etwas Flexibilität in der Terminfindung.

Exposé

Bei ernsthaftem Interesse und auf Anfrage schicken wir dir gerne unser Exposé.

Innenbereich EG

1. EG ist erhöht – ca. 1 Meter über Bodenniveau
2. Eingang/Garderobe und Stiegenhaus mit Holzstiege (gestrahlt)
3. Küche mit Kochinsel
4. Esszimmer mit Gartenzugang
5. Wohnzimmer
6. Waschküche/Technikraum mit Ausgussbecken (Öl- und Feststoffheizung, Boiler)
7. WC
8. Bad mit begehbare Dusche (sanitert)
9. Neuwertiger Kachelofen (Grundofen) vom Bregenzerwälder Ofenbauer

Innenbereich OG

1. Zwei Kinderzimmer
2. Zwei Durchgangszimmer (z.B. Büro und Bastelzimmer – ein Raum mit Anschluss für Küche)*
3. Elternschlafzimmer
4. WC
5. Bad mit Badewanne

*) können auch als weitere Kinderzimmer genutzt werden

Dachboden

1. Großer Dachboden, Dachschräge
2. Bestand Reservebaumaterial (Ersatzfliesen, Dachziegel, etc.)

Keller

1. Großer und hoher Keller mit Oberlichtern
2. Naturkeller - 50 cm starke Natursteinwände
3. Drei große Kellerräume (Lagerraum, ehemaliger Mostkeller, ehemaliger Kleintierstall)

Tenne

1. Offen, nicht geheizt, nicht ausgebaut
2. Grundfläche ca. 80 m²
3. Großes Tor, Abstellmöglichkeit PKW
4. Ausbau möglich (zweistöckig oder dreistöckig)
5. Werkstatt/Lagerraum im ehemaligen Kuhstall
6. Dach Werkstatt wird aktuell als Bewegungsraum in frischer Luft genutzt (Rudergerät, Hometrainer, Beamer)

Außenbereich

1. Süd- und Nordseitiger Garten, durchgehende Grünfläche ostseitig
2. Liebevoll bepflanzte Freiflächen (Bäume, Hecken, Palme, Blumen, etc.)
3. Großzügiger Außen-Abstellplatz für zwei PKW
4. Wallbox/E-Ladestation
5. Inkl. Whirlpool (Hot Tub) im Garten, mit Holzpodest

Infrastruktur

1. 100 m zwei Bushaltestellen (mehrere Linien Stadtbus Feldkirch)
2. 200 m zwei Arztpraxen, Bank, Kita, Café
3. 350 m Ortszentrum (Lebensmittelhandel, Volksschule, Kirche, etc.)
4. 1 km Mittelschule, Freibad, Sportplatz (Oberau)

Es gibt zum Haus viel zu erzählen. Drei Dinge möchten wir dir vorab mitteilen:

Heizung

Wir heizen seit drei Jahren ausschließlich mit unserem Kachelofen. Das funktioniert gut und ist uns sympatischer als mit Öl zu heizen. Die Ölheizung ist aktuell stillgelegt aber funktionstüchtig. Wenn du nicht oder nicht immer mit dem Kachelofen heizen möchtest, mach einen Heizungsservice und fülle den Öltank – dann bist du startklar. Natürlich kannst du auch eine andere Heizung installieren oder die altgediente Ölheizung erneuern.

Wegdienstbarkeit

Zum unbebauten Grundstück hinter unserem Haus ist eine grundbuchlich eingetragene Wegdienstbarkeit vorhanden. Wenn dort also einmal gebaut werden sollte, dann führt die Zufahrt über das Grundstück. Details gerne persönlich.

Isolation und Dämmung

Das Haus ist im Originalzustand und nicht nachträglich gedämmt. Wir haben uns auf vielfaches Anraten entschieden, es nicht zu isolieren. Wir haben 2016 neue Fenster eingebaut (Holz) und den Dachboden mit Dämmungsplatten ausgelegt. Unsere Entscheidung haben wir nicht bereut. Das Raumklima im Haus ist sehr angenehm. Der Energieausweis ist Anfang Februar 2026 abgelaufen. Wir kümmern uns aktuell um einen neuen.

Alles weitere gerne persönlich. Meld dich am besten bei Nadine unter 0664 1319654 oder nadine@ruhm.at – wir freuen uns auf deine Anfrage.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Hauptstraße 68		
Anzeigen ID	296710	Grundstücksgröße	743 m ²
Wohnfläche	150 m ²	Baujahr	1921
Bautyp	Saniert	Objektart	Haus
Bauweise	Massiv	Terrasse	Vorhanden
Objekttyp	Einfamilienhaus	Keller	Vorhanden
Garten	Vorhanden		

Dachboden	Vorhanden	Abstellraum	Vorhanden
Fahrradraum	Vorhanden	Heizung	Öl, Holz
Verfügbar ab	Sofort verfügbar		
Parkplatz:	Freiplatz (2)		

Kaufpreis € 790.000