

## Wohnkomfort trifft Lebensqualität – Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Montfort Immobilien Treuhand GmbH  
Kontakt: Cihan Ilhan  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Reichsstraße 118, 6800  
Telefon: 06769778847  
Mobile: 06769778847  
E-Mail: [office@montfort-immobilien.at](mailto:office@montfort-immobilien.at)

In einer **attraktiven Kleinwohnanlage mit insgesamt nur 7 Wohnungen** befindet sich diese wunderschöne 3,5-Zimmer-Wohnung in besonders **sonniger Lage** im beliebten Feldkircher Stadtteil Gisingen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die **ausgezeichnete Infrastruktur** machen diese Immobilie besonders attraktiv: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Nahversorger, Bushaltestelle, Schule, Kindergarten, Apotheke und vieles mehr befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe.

Das Gebäude wurde **2022 errichtet** und präsentiert sich somit als nahezu Neubau – modern, energieeffizient und zeitgemäß ausgestattet.

### Die Highlights dieser Wohnung auf einen Blick:

1. großzügige **3-Zimmer-Wohnung**
2. optimal aufgeteilt auf ca. **82 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
3. helle, freundliche Räumlichkeiten mit einladendem Charme
4. großzügiger **Wohn-Ess-Kochbereich mit ca. 35 m<sup>2</sup>**
5. zwei Schlafzimmer mit Zugang zur **westlich ausgerichteten Terrasse**
6. direkter Zugang in den **südlich ausgerichteten Eigengarten** – ideal für Gartenliebhaber

7. inklusive praktischem **Gartenhäuschen**
8. sehr großzügige **Einbauküche** mit viel Stauraum
9. hochwertige **Elektrogeräte** von Miele (inkl. Dampfgarer)
10. modernes **Badezimmer** mit: Badewanne, begehbare Dusche, Waschmaschinenanschluss, Fenster für natürliche Entlüftung
11. angenehme **Fußbodenheizung**
12. 3-fach-verglaste Isolierfenster für optimale Wärmedämmung
13. elektrisch bedienbare Rollläden
14. geräumiger **Abstellraum**
15. eigenes Kellerabteil inklusive
16. **Tiefgaragenplatz** im Kaufpreis enthalten

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, durchdachte Architektur und eine Lage, die kaum Wünsche offenlässt.

Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und Lebensqualität legen – überzeugen Sie sich selbst und sichern Sie sich diese besondere Gelegenheit!

Kaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintrag, Kaufvertragserrichtungskosten, Beglaubigungskosten, Barauslagen;

Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Dieses Exposé stellt eine Vorinformation dar, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch		
<b>Anzeigen ID</b>	297185		
<b>Wohnfläche</b>	81.98 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	2022	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	17,52 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	71,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Wärmepumpe	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B

<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,57 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	

---

Kaufpreis	€ 509.000
Monatliche Kosten (MwSt.)	€ 344
Provision	3% zzgl. USt.
Erklärung Kosten	Kaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintrag, Kaufvertragserrichtungskosten, Beglaubigungskosten, Barauslagen;