



Architektonisches Schmuckstück | 2-Zimmer-Terrassenwohnung | Erstbezug | Eckwohnung | provisionsfrei | inkl. TG-Platz



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Name: Alina Sonea
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
Telefon: 069910953699
Mobile: -
E-Mail: alinasonea@outlook.com

Lage – Natur, Stadt und Mobilität in perfekter Balance

Diese Wohnung befindet sich in der Kapfstraße in **Feldkirch-Gisingen**, einem ruhigen, gewachsenen Ortsteil mit hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Altstadt.

1. Bushaltestelle nur **140 m** entfernt
2. Bahnhof Feldkirch: ca. **14 Minuten** mit dem Bus
3. Schaan (LI): ca. **38 Minuten** mit dem Bus – ideal für Grenzgänger
4. Katzenturm: **9 Minuten mit dem Rad, 24 Minuten zu Fuß**

Das Naherholungsgebiet **Ardetzenberg** mit Wald- & Wildpark liegt wenige Minuten entfernt.

Fußläufig erreichbar:

1. SPAR (ca. 650 m)
2. ADEG (ca. 1,1 km)
3. Waldbad Gisingen (ca. 1,5 km)
4. Tennisplatz (ca. 1,6 km)
5. Schulen, Kindergarten, Ill und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten

Architektur & Wohnanlage – Qualität mit Haltung

Die Wohnanlage „Kapfstraße“ wurde vom renommierten Vorarlberger Architekturbüro **Bernardo Bader Architekten** geplant.

1. 3 Baukörper mit insgesamt 25 Einheiten
2. Massivbau kombiniert mit hochwertiger Holzfassade
3. Lift in allen Häusern – barrierefrei & altersgerecht
4. Autofreier Innenhof als gemeinschaftlicher Treffpunkt
5. Tiefgarage mit 30 Stellplätzen
6. Fahrradraum & Motorradabstellplätze
7. Eigenes Kellerabteil für jede Wohnung

Die Architektur setzt bewusst auf Maßstäblichkeit, natürliche Materialien und langlebige Substanz. Holzfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, raumhohe Innentüren mit Stahlzargen und hochwertige Materialwahl unterstreichen den Anspruch.

Kein anonymer Standardbau – sondern ein durchdachtes, nachhaltiges Wohnkonzept.

Die Wohnung – Eckwohnung mit Süd-Ost-Ausrichtung

2-Zimmer-Terrassenwohnung | ca. 52,77 m² | Erstbezug | provisionsfrei

Eckdaten

1. Wohnfläche: ca. 52,77 m²
2. Terrasse: ca. 7,05 m²
3. Kellerabteil: ca. 3,64 m²
4. Tiefgaragenparkplatz im Preis inkludiert
5. Niedrige Betriebskosten, im Preis inkludiert
6. **Eckwohnung mit Süd-Ost-Ausrichtung** – besonders hell
7. Erstbezug
8. Teilmöbliert (hochwertige Schreinerarbeiten in Küche, Abstellkammer, Garderobe und Badezimmer)
9. Barrierefrei erreichbar
10. **Provisionsfrei**

Raumaufteilung

1. Eingangsbereich mit maßgefertigter Garderobe & Sitzbank
2. Badezimmer
3. Schlafzimmer
4. Wohn-Koch-Essbereich mit direktem Terrassenzugang und optimaler Belichtung durch die Ecklage

Ausstattung – Maßanfertigung statt Standard

Diese Wohnung hebt sich deutlich vom üblichen Mietangebot ab. Sie wurde von einer Architektin bis ins Detail geplant und hochwertig umgesetzt.

Maßgefertigte Einbauten (Schreinerqualität)

1. Exklusive Küche mit Seitenschrank
2. Separate Speisekammer mit Regalsystem
3. Garderobenschrank mit integrierter Sitzbank
4. Möbliertes Badezimmer

Weitere Ausstattungsmerkmale

1. Hochwertiger Eichenparkettboden
2. Edle Fliesen
3. Fußbodenheizung

4. Deckenleuchten bereits installiert (ausgenommen über dem Esstisch)
5. Exklusive Marken-Sanitärprodukte (u.a. Villeroy & Boch, Hansgrohe etc.)
6. Holzfenster mit 3-Scheiben-Verglasung

Die Kombination aus warmem Parkett und Fliesenböden, klarer Linienführung und durchdachter Möblierung verleiht der Wohnung eine helle, ruhige und zugleich elegante Atmosphäre.

Für wen ist diese Wohnung ideal?

Diese Wohnung ist kein Massenprodukt. Gesucht wird ein Mieter mit Sinn für Architektur, Design und Qualität – jemand, der die Vorteile eines durchdachten Neubaus zu schätzen weiß und ein stilvolles Zuhause sucht.

Ideal für:

1. Berufstätige Einzelpersonen oder Paare
2. Grenzgänger nach Liechtenstein
3. Menschen, die urban wohnen und dennoch naturnah leben möchten

Wirtschaftliche Eckdaten

1. **Bezugsbereit ab:** sofort oder nach Vereinbarung
2. **Kaltmiete:** 1110
3. **Betriebskosten:** 140
4. **Heizwärmebedarf (HWB):** 33 kWh/m²a
5. **Kaution:** 4'000 mittels Bankgarantie oder Überweisung
6. **Tiefgaragenplatz:** im Preis inkludiert

Warum dieses Objekt besonders ist

- ? Erstbezug
- ? Eckwohnung mit Süd-Ost-Ausrichtung
- ? Architektenplanung
- ? Maßgefertigte Schreinerküche & Einbaumöbel
- ? Barrierefrei
- ? Ideale Busanbindung
- ? Natur & Altstadt in unmittelbarer Nähe
- ? Autofreies Wohnen möglich
- ? Nachhaltige Bauweise
- ? **Provisionsfrei**

Diese 2-Zimmer-Terrassenwohnung ist ein architektonisches Schmuckstück in einer der attraktivsten Lagen Feldkirchs – hochwertig geplant, lichtdurchflutet und mit klarer gestalterischer Handschrift.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Kapfstrasse 56		
Anzeigen ID	297471		
Wohnfläche	53 m ²	Zimmer	2

Etage	1. OG	Bautyp	Neubau/Erstbezug
Baujahr	2024	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Loggia	7,00 m²	Keller	4,00 m²
Heizung	Wärmepumpe	Verfügbar ab	sofort
Befristung	mind. 3 Jahre	Heizwärmebedarf (HWB)	33 kwh/m²a

Gesamtbelastung	€ 1.250
Kaution	€ 4.000