

## 2,5-Zimmer-Wohnung (W04) Feldkirch-Waldgasse



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Nägele Wohn- und Projektbau GmbH  
Kontakt: Bernhard Thoma  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Müsinenstraße 29, 6832 Sulz  
Telefon: 0552260170-32  
Mobile: 06646017032  
E-Mail: bernhard.thoma@naegele.at

### Top-Lage: Ruhiges Wohnen mit urbanem Flair in Gisingen

In der Waldgasse in Gisingen entsteht eine moderne Kleinwohnanlage, die das Beste aus zwei Welten vereint. Hier genießen Sie eine ruhige Nachbarschaft, ohne auf die Vorzüge der Stadt zu verzichten. Die Nähe zum historischen Zentrum von Feldkirch und die sehr gute Infrastruktur machen diesen Standort besonders. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Naherholung an der Ill – alles ist auf kurzen Wegen erreichbar. Die Grenznähe zu Schweiz und Liechtenstein ist zudem ideal für Pendler.

### Exklusives Wohnprojekt: Moderner Komfort trifft Nachhaltigkeit

Diese exklusive Kleinwohnanlage mit nur 10 Einheiten besticht mit ihren durchdachten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Privatgärten oder überdachten Balkonen bzw. Terrassen. Barrierefreier Wohnkomfort mit Lift und Tiefgarage trifft hier auf modernste Technik. Eine Erdsonden-Wärmepumpe sorgt für Wärme im Winter und sanfte Kühlung im Sommer, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage. Zudem verfügt das Projekt über eine Dachbegrünung und zukunftssichere E-Mobility-Vorbereitungen. Mit über 50 Jahren Erfahrung garantiert Nägele höchste Qualität.

### Zukunftssichere Haustechnik

Ein innovatives Energiesystem mit Erdwärme und Photovoltaik garantiert Ihnen eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung. In Kombination mit der Vorbereitung für E-Mobilität und einer ökologischen Dachbegrünung setzt dieses Projekt auf modernste Standards für Wohnkomfort und Umwelt.

**Fußböden**

Hochwertiger Parkettboden für ein angenehmes Wohngefühl. Sie wählen aus lackierten oder geölten Parkettböden.

Umfangreiches Fliesenprogramm sowie verschiedenes Feinsteinzeug stehen zur Auswahl.

**Einbauküche**

Eine Markeneinbauküche unserer Partnerunternehmen ist im Kaufpreis inkludiert. Inkludiert sind ebenso Markeneinbaugeräte wie Geschirrspüler, Herd, Kühlschrank, Cerankochfeld, Flachschild-Umluft-Dunstabzug sowie das Anschließen der Elektrogeräte etc.

**Bad**

Gehobene Sanitärausstattung mit Sanitärkeramik von "Villeroy & Boch", Armaturen von "Hans Grohe" und Accessoires vom Markenhersteller SAM. Bodenbelag: Großes Fliesenprogramm mit Feinsteinzeug.

---

|                                                           |                                              |                                             |                                                     |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>                 | Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Waldgasse 7 |                                             |                                                     |
| <b>Anzeigen ID</b>                                        | 297966                                       |                                             |                                                     |
| <b>Wohnfläche</b>                                         | 66.85 m²                                     | <b>Bautyp</b>                               | Neubau/Erstbezug                                    |
| <b>Bauweise</b>                                           | Massiv                                       | <b>Objektart</b>                            | Wohnung                                             |
| <b>Objektyp</b>                                           | Allgemein                                    | <b>Balkon</b>                               | 22,11 m²                                            |
| <b>Keller</b>                                             | 7,62 m²                                      | <b>Heizung</b>                              | Erdwärme, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaik |
| <b>Verfügbar ab</b>                                       | Winter 2027                                  | <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 22,24 kwh/m²a                                       |
| <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | A                                            | <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 0,47 kwh/m²a                                        |
| <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | A++                                          |                                             |                                                     |
| <b>Parkplatz:</b>                                         | (Tief-)Garage                                |                                             |                                                     |

---

|                         |                                                                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis               | € 450.000                                                                                     |
| Preis (Auto-)Stellplatz | € 27.000                                                                                      |
| Förderungen             | € 60.000                                                                                      |
| Erklärung Kosten        | 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr,<br>keine Vertragserrichtungskosten |