

## Provisionsfrei - Attraktive Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse und Top-Anbindung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Lukas Hauer  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ):  
E-Mail: lukas.hauer@gmx.net

Zum Verkauf steht eine gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einer kleinen, ruhigen Wohnanlage mit nur 7 Parteien (davon eine Zahnarztpraxis). Die im Jahr 2005 in solider Massivbauweise errichtete Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine außergewöhnlich große Dachterrasse.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) und bietet eine Wohnfläche von ca. 72,90 m<sup>2</sup>. Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende Dachterrasse mit insgesamt ca. 102 m<sup>2</sup>, wovon über 40 m<sup>2</sup> überdacht sind – ideal für entspannte Stunden im Freien bei jeder Witterung. Der Zugang zur Terrasse erfolgt sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem Schlafzimmer. Die Südost-Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und sonnige Morgenstunden.

Die Wohnung verfügt über:

1. 3 gut geschnittene Zimmer
2. eine moderne Einbauküche
3. ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne
4. ein separates WC
5. Fußbodenheizung mit Echtholzparkett Boden

- 6. Kaminofen für gemütliche Wärme
- 7. Rollläden bei sämtlichen Fenstern vorhanden

Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 5,2 m<sup>2</sup> sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Haustechnik wurde laufend modernisiert: Gastherme und Wasserboiler wurden vor wenigen Jahren erneuert. Zudem wurde die Fassade kürzlich gereinigt und die Beleuchtung in Tiefgarage sowie Stiegenhaus auf energiesparende LED-Technik umgestellt. Dies trägt unter anderem den insgesamt niedrigen Betriebskosten bei.

Stand Reparatur Fond Gesamt per 03/2026: 56.442 Euro

Nebenkosten Gesamt Wohnung: 267,17 Euro , davon

- 1. Betriebskosten: 113,98 Euro
- 2. Heizkosten: 76,08 Euro
- 3. Rep. Fond: 77,11 Euro

Nebenkosten pro Tiefgaragenparkplatz 12,62 Euro, davon

- 1. Betriebskosten: 6,84 Euro
- 2. Rep. Fond: 5,78 Euro

Stromkostenvorschreibung VKW 45 Euro

Zur Wohnung können zwei Tiefgaragenstellplätze zusätzlich erworben werden.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsanbindung sowohl in Richtung Österreich als auch in die Schweiz – ideal für Pendler.

**Privatverkauf – keine Maklerprovision!**

**Bitte keine Makleranfragen.**

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Mäder, Stüdlers Mahd 1		
<b>Anzeigen ID</b>	298127		
<b>Wohnfläche</b>	72.9 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	Dachgeschoss	<b>Bautyp</b>	Gebraucht

<b>Baujahr</b>	2005	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	5,20 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	46 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0,87 kwh/m <sup>2</sup> a		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)		

---

Preis auf Anfrage