

## Traumhafte Gartenwohnung mit 254m<sup>2</sup> privater Gartenfläche!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: unikat Immobilien Lucia Rubert,  
Dipl. Immobilienökonomin (BI)

Kontakt: Lucia Rubert

Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Montfortstrasse 82c  
6840 Götzis

Telefon: 06502645628

Mobile: 06502645628

E-Mail: info@unikat-immo.at

Die mittelalterliche Bezirksstadt *Feldkirch* liegt am Ausgang des *Illtals* in der Ebene des *Alpenrheins* und grenzt an die Schweiz und an das Fürstentum Liechtenstein.

Zahlreiche Institutionen haben hier ihren Sitz, weshalb Feldkirch auch als „heimliche Landeshauptstadt“ bezeichnet wird. Dazu zählt auch das größte Landeskrankenhaus, das sich im Stadtteil *Tisis* befindet.

Unweit des Landeskrankenhauses, in einer sehr naturnahen Umgebung, befindet sich die gegenständliche, sehr hochwertige Wohnanlage mit insgesamt 15 Einheiten, einer Tiefgarage sowie zusätzlichen Nebenräumen.

Die gute Verkehrsanbindung - sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel (Bahn- und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) als auch durch den nahegelegenen Autobahnanschluss - ist ideal für Berufstätige, vor allem für Pendler in die Schweiz und nach Liechtenstein.

Bis ins mittelalterliche Zentrum von Feldkirch mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Kulturmöglichkeiten sind es nur wenige Fahrminuten.

Die Wohnanlage mit - der für Vorarlberger Architektur früher typischen und nachhaltigen - Schindelfassade ist über die öffentliche Dorfstraße erschlossen.

Im vorderen Bereich der Liegenschaft befinden sich ausreichend Besucherparkplätze.

Die Zufahrt in die Garage erfolgt von der Nordwestseite.

In der Garage befinden sich 15 Autoabstellplätze sowie ein großzügiger Fahrrad-Abstellbereich. Im hinteren Teil sind die Kellerabteile sowie der Technikraum untergebracht.

Die Heizung erfolgt mittels Wärmepumpe, kombiniert mit einer thermischen Solaranlage.

Der gegenständlichen Gartenwohnung (Top 9) ist der größte Gartenanteil mit ca. 254m<sup>2</sup> zugeordnet. Zudem verfügt die Wohnung über einen überdachten Sitzplatz mit ca. 12m<sup>2</sup>.

Der Zustand ist absolut neuwertig, mit dem Kauf erfolgt der Erstbezug.

Der Wohnung ist ein Garagenstellplatz zugeordnet.

Besonders bemerkenswert sind die geringen Betriebskosten von ca. € 280,- (zzgl. Reparaturfondanteil)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Dorfstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	299398		
<b>Wohnfläche</b>	90.7 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	254 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4	<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2024
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	12,00 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	254,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Solar, Wärmepumpe	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28 kwh/m <sup>2</sup> a		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 659.000
Monatliche Kosten	€ 280
Provision	3% zzgl. USt.