

## Schönes Einfamilienhaus in Toplage / Niedrigenergie / WP



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Martin Böhler  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ):  
Telefon: +43664604548723  
Mobile: -  
E-Mail: martin.boehler@gmx.net

Dieses gepflegte **Architektenhaus** ist **südseitig** ausgerichtet, bietet eine **ruhige Umgebung** und ist trotzdem **zentral in Gisingen** gelegen. Speziell für **Familien** bietet dieses **vollständig umzäunte** und **teilmöblierte** Haus einen Mehrwert. Auch für Liechtensteiner **Grenzgänger** bietet sich das Haus an.

### Die Eckdaten:

1. Das letzte Haus einer Sackgasse
2. Schwedenofen mit Frischluftzufuhr
3. Tischlerküche mit Steinplatte und Markengeräten
4. LED Beleuchtung
5. elektr. Jalousien + Markise
6. 2 große Hochbeete
7. Spielhaus/Sandkasten/Trampolin bei Bedarf vorhanden
8. Keller
9. Solardusche
10. großer Schopf mit einer Werkbank
11. Carport für 2 PKW`S
12. großer asphaltierter Gästeparkplatz
13. Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
14. breite Schiebetüre im Wohnzimmer
15. 2,6m hohe Räume im EG
16. Satellitenempfang

**Folgende Geräte werden mit dem Nachbarhaus geteilt. Genaue Abrechnung dank eigener Zähler.**

1. Hauptheizung mit einer Grundwasser Wärmepumpe
2. Wallbox
3. Photovoltaik (10kW) inkl. Batteriespeicher (14kW) - dynamische Aufteilung
4. Solaranlage
5. Boiler

### **Beschreibung und Infos:**

Das im Jahr 2012 erbaute Haus ist in einem sehr guten Zustand und wird teilmöbliert vermietet. Im **Mietpreis inbegriffen** ist ein **Einbauschränk** im Wohnzimmer, die **Garderobe** beim Eingangsbereich, und ein großer, **teilweise begehbare Kleiderschränk** im Eltern Schlafzimmer.

In der Küche und im Bad sind **Deckenlautsprecher** montiert.

Sofern gewünscht, sind zudem eine Kommode im OG und sämtliche Lampen im Mietpreis inbegriffen.

Es befinden sich 5 Thermostate im Haus, damit jeder Raum individuell beheizt werden kann. Südseitig vor dem Grundstück befindet sich eine große Wiese. Es sind dort keine Bauabsichten bekannt.

### **Raumaufteilung:**

#### **EG**

Gang: 6m<sup>2</sup>

Küche/Essen/Wohnen: 58,6m<sup>2</sup>

Gäste WC: 1,9m<sup>2</sup>

Schopf: 25m<sup>2</sup>

Terrasse: 27m<sup>2</sup>

#### **OG**

Bad 1: 8,9m<sup>2</sup> mit großer Badewanne

Bad 2: 5,2m<sup>2</sup>

Gang: 8,4m<sup>2</sup>

3 Schlafzimmer: 16,8m<sup>2</sup>, 13,1m<sup>2</sup>, 13,1m<sup>2</sup> (alle südseitig)

**Keller:**

Gang/Waschmaschine/Trockner: 18,1m€

Speis: 6m€

Großer Kellerraum: 30,8m€ (nicht beheizt)

Technik: 11,7m<sup>2</sup> (Der Technikraum inkl. WP, Boiler, Wechselrichter, Batteriespeicher etc. wird mit dem Nachbarhaus geteilt)

**Küche:**

Die Küche wurde von der Küchen Werkstatt eingebaut.

Die Miele Spülmaschine ist erhöht montiert. Der Liebherr Kühlschrank hat unten ein Eiswürfelfach und drei Gefrierschubladen. Zudem ist ein AEG Backofen mit Dampffunktion vorhanden.

**Lage:**

Spar: 400m

Apotheke: 400m

Post: 450m

Bank: 450m

**Freizeit:**

Spielplatz: 200m

Wildpark Feldkirch: 3km

**Kinder:**

Kindergarten: 500m

Volksschule: 400m

Mittelschule: 1,6km

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

Busplatz: 450m

Bahnhof Gisingen: 550m

Bahnhof Feldkirch: 3,4km

**Mietdauer:** 1 Jahr "Probemiete", danach gerne ein langfristiger Mietvertrag;

### **Erklärung der Kosten**

#### **Im Mietpreis inbegriffen:**

Kaltniete inkl. der aufgelisteten Möbel

Eigenheimversicherung

Grundsteuer

#### **Zusätzlich zum Mieter zu bezahlen**

Vertragserrichtungskosten einmalig

Haushaltsversicherung

Müllgebühr

Wasser/Abwasser/Kanalgebühr (Nach Verbrauchsverhalten)

Zähler- Strom- und Netzgebühren

GIS, Internet;

Rauchfangkehrer;

#### **Bei Bedarf können gegen Gebühr zusätzlich folgende Möbel übernommen werden:**

Couch, Esstisch, Stühle, Kommode im Wohnzimmer, div. Schränke;

### **Kontakt**

#### **Ansprechperson/Eigentümer**

Martin Böhler

martin.boehler@gmx.net

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Groxstraße 21a		
<b>Anzeigen ID</b>	301149		
<b>Wohnfläche</b>	133 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	510 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Etage</b>	Kellergeschoss	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2012	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Terrasse</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	200,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	25 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Erdwärme
<b>Verfügbar ab</b>	01.09.2026	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	43kW kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz	Carport	

---

Gesamtbelastung	€ 2.400
Kaution	€ 7.200
Einmalkosten	€ 450
Erklärung Kosten	Der Mietpreis ist teilmöbiliert inkl. Eigenheimversicherung und Grundsteuer. Betriebskosten sind nicht inkludiert und je nach Verbrauch zu zahlen.