

Großzügige Doppelhaushälfte mit Garten, Dachterrasse & flexibler Nutzung in Feldkirch



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Name: Stella Zuber
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
E-Mail: zuber.stella@web.de

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in attraktiver Lage von Feldkirch überzeugt durch ihre vielseitige Nutzbarkeit, laufende Modernisierungen sowie eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und großzügigen Außenflächen.

Das Wohnhaus bietet insgesamt ca. 98,40 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 114,75 m² Nutz- und Nebenflächen inklusive Hobbyraum, Kellerflächen, Hauswirtschaftsraum und integrierter Garage.

Die Immobilie eignet sich ideal für junge Familien, Mehrgenerationennutzung oder auch als interessante Kapitalanlage mit Potenzial zur Nutzung als zwei separate Wohneinheiten.

Das Erdgeschoss präsentiert sich modern und offen gestaltet. Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit hochwertigen Eiche-Parkettböden schafft eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der Terrasse und dem großzügigen Garten.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Raumaufteilung:

Während sich im Erdgeschoss idealerweise der Elternbereich mit Badezimmer und Hauptwohnbereich befindet, bietet das Obergeschoss optimale Voraussetzungen für Kinderzimmer, Jugendbereich oder eine separate Wohneinheit mit eigenem Badezimmer, Küche sowie Dachterrasse.

Die Immobilie wurde laufend modernisiert und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Gesamtzustand. Zusätzlich bietet der großzügige Untergeschossbereich mit Hobbyraum, Werkstatt, Keller- und Lagerflächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Handwerker, Hobby, Fitness oder zusätzlichen Stauraum.

Der sonnige Garten mit Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz für Familien, Freizeit und Erholung.

Die Ausstattung der Doppelhaushälfte kann als gepflegt, funktional und teilweise modernisiert bezeichnet werden.

Allgemeine Eckdaten:

- Doppelhaushälfte
- Wohnfläche ca. 98,40 m²
- Nutz-/Nebenflächen ca. 114,75 m²
- Grundstücksfläche ca. 428 m²
- 4 Zimmer
- integrierte Garage
- großzügiger Garten
- Terrasse und Dachterrasse
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- laufende Modernisierungen

Modernisierungen & technische Ausstattung:

- Holz-/Alu-Fenster 3-fach verglast im Erdgeschoss (2023/2024)
- Kunststofffenster im Erdgeschoss
- Holzfenster im Obergeschoss, 2-fach verglast
- Fenster Sanierungen im Obergeschoss zwischen ca. 1990–2000
- Modernisierung Erdgeschoss überwiegend zwischen 2005–2007
- Erdgeschoss überwiegend mit hochwertigen Eiche-Parkettböden ausgestattet

- Badezimmer im Erdgeschoss mit PVC-Belag
- Obergeschoss überwiegend mit Laminatböden ausgestattet
- Küche im Obergeschoss mit PVC-Belag
- Badezimmer im Obergeschoss gefliest
- moderne Badezimmer
- zwei Einbauküchen im Kaufpreis enthalten
- E-Ladestation vorhanden (Außenstellplatz)
- großzügiger Hobbyraum
- Werkstattbereich im Untergeschoss
- zahlreiche Lager- und Abstellflächen
- große Dachterrasse im Obergeschoss
- gepflegte Gartenanlage
- sonnige Terrasse
- Garage mit direktem Zugang
- gute Raumaufteilung für Familien oder getrennte Nutzungseinheiten

Nutzungsmöglichkeiten:

Die Immobilie eignet sich hervorragend für:

- Familien mit Kindern
- Wohnen & Arbeiten
- Mehrgenerationennutzung
- Teilvermietung
- Kapitalanleger mit zwei möglichen Wohnebenen

Die Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Eine Besichtigung ist nur mit vorliegender Finanzierungsbestätigung bzw. Kapitalnachweis möglich.

Maklergebühren:

3,57% inkl. MwSt.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Siedlungsstraße 10		
Anzeigen ID	302091		
Wohnfläche	98.4 m ²	Grundstücksgröße	428 m ²
Zimmer	4	Nebenräume	2
Anzahl Stockwerke	2	Etage	Kellergeschoss
Bautyp	Saniert	Baujahr	1948
Bauweise	Massiv	Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaus	Badezimmer	2
Balkon	10,96 m ²	Terrasse	23,12 m ²
Garten	Vorhanden	Keller	12,15 m ²
Abstellraum	2,59 m ²	Heizung	Gas
Verfügbar ab	01.08.2026	Heizwärmebedarf (HWB)	103 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,21 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C		
Parkplatz:	(Tief-)Garage	Freiplatz	

Kaufpreis € 649.000