

## Reihenhaus in Feldkirch in ruhiger Lage am Waldrand



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Amann Immobilien GmbH  
Kontakt: Josef Amann  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Müsinenstraße 29 Sulz  
Telefon: 05522/42078  
Mobile: +43/664/3120205  
E-Mail: [info@amann-immobilien.com](mailto:info@amann-immobilien.com)

In der Wolfgangstraße in Feldkirch-Tosters befindet sich dieses ansprechende Reihenhaus mit praktischen 108 m<sup>2</sup> in einer familienfreundlichen Wohnlage.

Das Reihenhaus überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung auf mehreren Ebenen und bietet viel Platz.

Das Erdgeschoss umfasst ein Gäste-WC, eine Küche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 12,23 m<sup>2</sup> großen Terrasse und in den Garten.

Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet ein angenehmes Wohngefühl mit viel Platz für die ganze Familie.

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Kinderzimmer mit ca. 15,56 m<sup>2</sup> und ca. 17,15 m<sup>2</sup> sowie ein großzügiges Badezimmer mit rund 7,23 m<sup>2</sup>. Dieses ist mit Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne und WC ausgestattet.

Wenn Bedarf an einem zusätzlichen/Zimmer/Büro vorhanden ist, könnte es dafür eine Lösung geben: das 17 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer im OG auf Grund der günstigen Situierung der Fenster ev. geteilt werden.

Im Dachgeschoss befindet sich das etwa 23 m<sup>2</sup> große Elternzimmer mit begehbarem Kleiderschrank.

und dem direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit ca. 18,20 m<sup>2</sup>, die einen attraktiven Außenbereich mit wunderbarer Aussicht bietet.

Der Keller hat eine Nutzfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> bietet viel Stauraum. Derzeit wird ein Teil des Keller als Arbeitssaum genutzt. Im Im KG befindet sich außerdem die Heizanlage und die Waschmaschine/Trockner.

Die Lage dieses Reihenhauses ist für Familie gut. Nahversorger für den täglichen Bedarf sind mit dem Fahrrad innerhalb weniger Minuten gut erreichbar, ebenso das Schulzentrum Oberau in Gisingen oder die Innenstadt von Feldkirch. Freizeiteinrichtungen wie das Waldbad in Gisingen, die Vorarlberghalle zum Eislaufen, Tennisplätze etc, sind nicht weit entfernt.

Für Personen, die als Grenzgänger in Liechtenstein oder in der Schweiz arbeiten, sind die Übergänge Tisis-Schaanwald, Tosters-Hub, Ruggell oder Oberriet gut und zeitsparend erreichbar.

**Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenhaus als gepflegte und gut geschnittene Immobilie in hervorragender Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und viel Platz für individuelles Wohnen.**

Der Eigentümer behält sich die Annahme von Angeboten vor.

Weiterführende Unterlagen werden auf Anfrage gerne übermittelt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Wolfgangstraße 28 d		
<b>Anzeigen ID</b>	302253		
<b>Wohnfläche</b>	108.94 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.648 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4	<b>Nebenträume</b>	6
<b>Anzahl Stockwerke</b>	4	<b>Etage</b>	Kellergeschoss
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2005
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Reihenhaus	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	40,43 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	46,77 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	September/Okttober 2026
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz		Carport

---

Kaufpreis	€ 570.000
Provision	3,0 % Vermittlungshonorar (exkl. 20 % USt)
Erklärung Kosten	3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Eintragungsgebühr 3,0 % Vermittlungshonorar (exkl. 20 % USt) zzgl. Kosten für Vertragserrichtung, Treuhandabwicklung, Grundbuchseintragung