

## Wohn(T)raum im Herzen von Feldkirch: 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Ausblick



zur Anzeige

**diezwei**  
immobilientreuhand



### Kontaktinformationen

Firma: die zwei bbp gmbh  
Kontakt: Bernhard Böckle  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Reichsstraße 79, 6800 Feldkirch  
Telefon: 0664 177 45 03  
Mobile: -  
E-Mail: boeckle@diezwei.immo

Im Herzen von Feldkirch an der schönen Ill gelegen, steht diese charmante 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung zum Verkauf.

Die Wohnung im 3. Obergeschoss bietet ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über einen einladenden Eingangsbereich, der in einen großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Ein gemütliches Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können, und ein Badezimmer mit Badewanne, Bidet, WC und Waschmaschinenanschluss stehen zur Verfügung. Das separate Gäste-WC rundet das Angebot ab.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit ca. 33 m<sup>2</sup>, die einen traumhaften Ausblick bietet. Die großzügige Dachterrasse bietet zudem ausreichend Platz für Outdoormöbel und Pflanzen, um Ihre persönliche Oase der Entspannung zu gestalten. Hier genießen Sie gemütliche Sommerabende mit Freunden und Familie und können Ihre Seele baumeln lassen. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen, nach Osten ausgerichteten Balkon, welcher sich perfekt für den morgendlichen Kaffee anbietet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Tiefgaragenstellplätze können für ca. € 125,- pro Monat und Platz dazu gemietet werden.

Das Erholungsgebiet liegt direkt um die Ecke und bietet ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Sportaktivitäten. Lassen Sie sich von der Altstadt, mit den mittelalterlichen Laubengängen verzaubern – in nur wenigen Gehminuten erwartet Sie dort hervorragende Gastronomie, interessante Kulturveranstaltungen und Märkte. Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen

zudem beste Anbindungen zur A14, in die Schweiz und nach Liechtenstein sowie an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Wohnung im Zentrum von Feldkirch besticht durch ihre privilegierte Lage an der Ill und den beeindruckenden Ausblick. Diese idyllische Umgebung bietet Bewohnern ein einzigartiges Wohnerlebnis, welches Natur mit urbanem Komfort vereint.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, im Herzen der Stadt zu wohnen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

### **Feldkirch – Steter Wandel zum noch Besseren**

*Die Feldkircher Innenstadt zählt mit ihrer denkmalgeschützten Altstadt zu einem ganz besonderen Schmuckstück in Vorarlberg. 1218 wurde die Stadt erstmals urkundlich erwähnt und hat damit schon 800 Jahre an ereignisreicher Geschichte durchlebt. Seit 1968 ist Feldkirch Diözesanstadt und Bischofsitz, seit 2007 mit der Gründung der Pädagogischen Hochschule auch Hochschulstadt. Feldkirch ist Kreativlabor und musikalisches Zentrum.*

*Feldkirch bietet aber auch vielseitige Möglichkeiten für Familien, für Kinder, für Singles und Jugendliche. Zahlreiche Vereine laden in verschiedensten sportlichen Bereichen zur attraktiven Freizeitgestaltung. Feldkirch besitzt bestens eingerichtete Schulen und Kinderbetreuungsstätten sowie modernste Gesundheitseinrichtungen. Das soziale Netz in Feldkirch zeichnet sich durch einen besonders hohen Qualitätsstandard aus, insbesondere was die Betreuung der älteren Mitbürger betrifft.*

Quelle: <https://www.feldkirch.at/>

Weiters bietet Feldkirch eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten; so finden Sie hier neben dem Waldbad samt Waldcamping, eine Minigolfanlage, mehrere Fußball- und Spielplätze, einen Skaterpark und unzählige Rad-, Lauf- und Wanderwege. Der bekannte Wildpark bietet Spannung, Spaß und Unterhaltung für die ganze Familie und ist ganzjährig täglich geöffnet. Der Eintritt ist hier kostenlos, aber nicht umsonst.

In der Innenstadt laden zahlreiche Gastronomen im Bereich Restaurant, Bar & Café zum gemütlichen Plausch ein. Shopper aber auch Genießer kommen hier auf Ihre Kosten; die Innenstadt bietet ein reichhaltiges Angebot an bekannten Markenstores sowie einzigartigen Boutiquen, welche immer wieder neues entdecken lassen.

Ein weiteres Highlight und allemal ein Besuch wert: Die Schattensburg mit hauseigenem Museum, Minigolfplatz sowie Restaurant. Lassen Sie sich verzaubern von der historischen Burg und Ihrer Geschichte.

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

#### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Leonhardsplatz4-6		
<b>Anzeigen ID</b>	250686		
<b>Wohnfläche</b>	114 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1978
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Balkon</b>	3,00 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,00 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Fernwärme	<b>Verfügbar ab</b>	Vereinbarung

---

Kaufpreis	€ 359.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 446
Provision	3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
Erklärung Kosten	Nebenkosten 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragung 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt. Vertragserrichtungskosten Barauslagen