



zur Anzeige

Hochwertige Etagenwohnung in Feldkirch-Nofels



Kontaktinformationen

Name: Patrick Studer
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
E-Mail: p.studer@gmx.at

Objektbeschreibung

Grenznahe Wohnung zu Liechtenstein und der Schweiz.

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stockwerk im Haus C einer modernen Wohnanlage mit 3 Baukörpern und insgesamt 21 Einheiten, Tiefgarage und Lift. Die südliche Ausrichtung der Wohnung bietet Sonne über den gesamten Tag. Bauzeit der Wohnanlage war 2017-2018 und Fertigstellung der Wohnung im Juni 2019.

Die Lage ist besonders familienfreundlich, unweit von Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule. Die Wohnung ist sehr gut gepflegt, bietet 102 m² Wohnfläche und 2 Balkone mit jeweils 15,75 m². Dazu gehören ein großes Kellerabteil mit 14 m² und 2 Tiefgaragenabstellplätze.

Einige der Möbel könnten bei Bedarf übernommen werden.

Die Qualitätsmerkmale

1. große Tiefgarage mit Fahrradraum und Motorradabstellplätze
2. Spiel-Wiese für Bewohner der Wohnanlage mit Sandkasten und Bäumen
3. die Wohnung ist bequem per Lift erreichbar
4. barrierefrei, alters- und behindertengerecht
5. moderne Architektur, hochwertige Massivbauweise mit Außenwandkonstruktion aus Holz
6. Architektur Dietrich | Untertrifaller Bregenz
7. optimal auch für Grenzgänger (ca. 500m von der Liechtensteiner Grenze)
8. großartige Grundrisseinteilung
9. extra hohe Räume mit einer Raumhöhe von ca. 2,60m
10. Bodenheizung
11. Massivparkettboden
12. Holzfenster mit 3 Scheiben Isolierversglasung
13. Schiebetüren auf die Balkone mit elektrischen Jalousien
14. alle Innentüren in den Wohnungen sind raumhoch mit Stahlzarge
15. formschöne Sanitäreinrichtungsgegenstände
16. bodenbündige Duschen
17. Die moderne Bauweise glänzt durch naturnahe Farben.
18. Die Beheizung der Anlage erfolgt durch eine Solaranlage und eine Wärmepumpe.
19. Die Parkplätze sowie die Zufahrt sind asphaltiert bzw. befestigt. Außenparkplätze sind vorhanden.

Der Standort

In nur wenigen Minuten sind Sie im Dorfzentrum. Sie finden alle wichtigen Adressen in unmittelbarer Nähe:

1. Lebensmittelgeschäft
2. Bushaltestelle
3. Arztpraxis
4. Kindergarten
5. Schule
6. Stadtnähe
7. Grenznähe
8. Erlebnis Waldbad Gisingen
9. Banken
10. Post
11. Waldstadion
12. Tennisplatz
13. Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet Bangs-Matschels

Besonderheiten

1. Integrierter Henn-Ofen mit Verglasung auf 3 Seiten in der Mitte des Wohnbereichs

2. Closomat (Dusch-WC) im Eltern-Bad
3. Kinderbad mit WC und Dusche
4. Aufbau Spielebene im Kinderzimmer 2
5. 2 Balkone (Morgen/Abendsonne) mit Teak-Holz-Fliesen/Steinplatten
6. Vertikal-Sonnenmarkise auf Abendbalkon
7. Eichenparkettboden mit großen Dielen
8. Innentüren raumhoch teils mit Geräusch Stopper

Aktuelle Betriebskosten- und Reparaturfond- Abrechnung (Januar 2025):

402 Euro (inkl. UST)

Davon sind 127 Euro für den Reparaturfond.

Flächenaufteilung (in m2)

Vorraum	7,21
Bad	6,84
Schlafen	13,81
Essen/Kochen/Wohnen	49,11
Kind 1	9,69
Kind 2	10,02
Kinderbad	3,37
Abstellraum	2,24
Summe Wohnfläche	102,29
Balkon 1	15,75
Balkon 2	15,75
Summe Balkone	31,50
Kellerabteil	14,03

Verkaufspreis

Wohnung C13	760'000 Euro (7'430 Euro/m ²)
Tiefgaragenplatz 15	25'000 Euro
Tiefgaragenplatz 17	25'000 Euro
Summe	810'000 Euro

Weitere Kosten sind vom Käufer zu zahlen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

Vertragserrichtungskosten

Es fallen keine Makler-Kosten an.

Bezug

nach Vereinbarung

Interesse geweckt?

Wir stehen Ihnen gerne für eine persönliches Gespräch und eine Besichtigung zur Verfügung.

Email: p.studer@gmx.at

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch, Kreuzbergstrasse 22

Anzeigen ID 266688

Wohnfläche 102 m²

Bautyp

Gebraucht

Baujahr	2019	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objektyp	Allgemein
Balkon	31,50 m ²	Keller	14,00 m ²
Fahrradraum	Vorhanden	Heizung	Solar, Wärmepumpe
Verfügbar ab	nach Vereinbarung		
Parkplatz:	(Tief-)Garage		

Kaufpreis € 810.000