



zur Anzeige

## Tosters: 3-Zimmer Gartenwohnung mit ca. 74 m<sup>2</sup>



### Kontaktinformationen

Firma: TSIImmo  
 Kontakt: Paul Tschütscher  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 4, 6811 Gofis  
 Telefon: +436641451553  
 Mobile: -  
 E-Mail: paul.tschuetscher@tsimmo.at

Anzahl Zimmer	3
Wohnfläche Gesamt	ca. 74 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	ca. 14,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	ca. 25,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 6,00 m <sup>2</sup>
Gang	ca. 5,40 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 4,80 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca. 4,70 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,53 m <sup>2</sup>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Tosters bietet Ihnen eine ideale Kombination aus gemütlichem Wohnen, naturnahem Lebensstil und perfekter Anbindung.

### Highlights der Wohnung:

**Tolle Lage:** In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Feldkirch, den Busbahnhof und den Bahnhof – ideal für Pendler und Stadtliebhaber.

**Großzügiger Gartenbereich:** Perfekt für alle, die gerne Zeit im Grünen verbringen und Freude an der Gartenpflege haben.

**Durchdachte Raumaufteilung:** Eingangsbereich, großzügiges Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten, eine freundliche, lichtdurchflutete Küche sowie zwei Schlafzimmer mit Fenstertüren in den Garten.

**Badezimmer:** Tageslichtbad mit Fenster, Waschmaschinenanschluss und moderner Ausstattung.

**Wohnanlage:** Ein gepflegtes Wohnumfeld mit netten Nachbarn, einem gemeinschaftlichen Spielzimmer für Kleinkinder im Keller – ideal für Regentage!

**Zusätzlicher Stauraum:** Ein praktisches Kellerabteil gehört zur Wohnung.

**Parkmöglichkeit:** Optional kann ein Carport-Stellplatz angemietet werden.

Diese Wohnung ist ideal für Naturliebhaber, Gartenfreunde und Familien, die Wert auf eine freundliche Nachbarschaft und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Lassen Sie sich dieses Wohnjuwel nicht entgehen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Universität <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus &lt;500m

Autobahnanschluss &lt;3.500m

Bahnhof &lt;1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Feldkirch,		
<b>Anzeigen ID</b>	269253		
<b>Wohnfläche</b>	74 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1995
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	7,75 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	115,86 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	78 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.09 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	383243_7488/150		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

---

Gesamtbelastung	€ 1.245,99
Netto-Kaltmiete	€ 863,63
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 184
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 73
Kaution	€ 3.737,97
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Erklärung Kosten	Mietvertragserstellung - Einmalkosten € 420,00 inkl. Ust durch Rechtsanwalt