

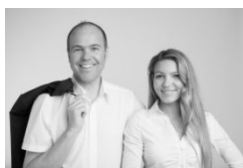


## Wohnkomfort zum fairen Preis

# 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Frastanz

6820 Frastanz, Schneebertschgasse 1

- Wohngebiet
- Nahversorgung
- Schule in der Umgebung
- Grenznähe FL/CH
- öffentliche Verkehrsmittel
- ruhige Lage



### Ihre Berater

Bernhard Böckle  
+43 664 177 45 03  
boeckle@diezwei.immo

Miriam König  
+43 664 177 45 06  
koenig@diezwei.immo

# Daten

Objektnummer	10-905
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Zimmer	3 Zimmer
Garten	ca. 74 m <sup>2</sup>
Bad	Waschbecken, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
Balkon	ca. 13 m <sup>2</sup>
Möblierung	Teilmöbliert (Küche, Kinderzimmer)
Beziehbar	sofort
Baujahr	ca. 1910, Sanierung und Umbau 2001
Kellerabteil	ca. 5 m <sup>2</sup>
Auto	PKW-Abstellplatz ca. 12 m <sup>2</sup>
Heizung	Zentralheizung Gas
Energieausweis	HWB 92,42 kWh/m <sup>2</sup> a Klasse C, fGEE 1,26 Klasse C
Betriebskosten	ca. € 161,- / Monat inkl. PKW Abstellplatz inkl. ca. € 66,- Rep. Fond
*Richtpreis Wohnung	€ 210.000,-

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

\*) 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!

# Einblick

Diese zum Verkauf stehende kleine 3-Zimmer-Wohnung in Frastanz bietet ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen ca. 13 m<sup>2</sup> großen Balkon sowie einen Gartenanteil von 74 m<sup>2</sup> – perfekt für entspannte Stunden am Balkon oder im Garten. Helle Räume und ein durchdachter Grundriss sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Den Ortskern mit diversen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schule und Kindergarten, sowie die Stadt Feldkirch erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Die Lage ist auch ideal für Grenzgänger, da Liechtenstein auf kurzem Weg erreichbar ist.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus mit insgesamt nur fünf Parteien.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

***Frastanz***  
***Am Eingang zum Walgau, mitten im Vierländereck Österreich – Liechtenstein – Schweiz –  
Deutschland, liegt die Marktgemeinde Frastanz – Natur hautnah***

## Zentrale Lage

Frastanz hat derzeit 6.321 Einwohner und gehört zum Bezirk Feldkirch im österreichischen Bundesland Vorarlberg.

Frastanz liegt auf 510 Metern Höhe. 61,2 Prozent der Fläche sind bewaldet. Die Samina fließt bei Frastanz in die Ill.

## Freizeit

Naturbad untere Au:

Das Naturbad Untere Au in Frastanz ist ein Treffpunkt für die ganze Familie. Denn hier lässt sich Entspannung und Ruhe mit Spaß und Action wunderbar kombinieren: Ein eigener Kinderbereich, ein Sandstrand zum Burgenbauen, ein Spielplatz uvm. lassen Kinderherzen höherschlagen.

Spaß & Action

Für Spaß und Action im Badensee sorgen Sprungturm und Holzflöße. Der Schlauchbootverleih erfreut sich höchster Beliebtheit. Mit den Möglichkeiten Beachvolleyball, Fußball, Basketball und Tischtennis zu spielen, bietet das Naturbad Untere Au auch außerhalb des Wassers viele Attraktionen. Ein besonderes Highlight ist die 40 Meter lange Seilbahnrutsche.

Alle, die den "Tanz auf dem Seil" lieben, kommen bei den Slacklines voll auf ihre Kosten. Die gespannten Bänder bieten Spaß und Übung für Balance, Konzentration und Koordination. Die Kneipp-Anlage rundet das Angebot an Land ab.

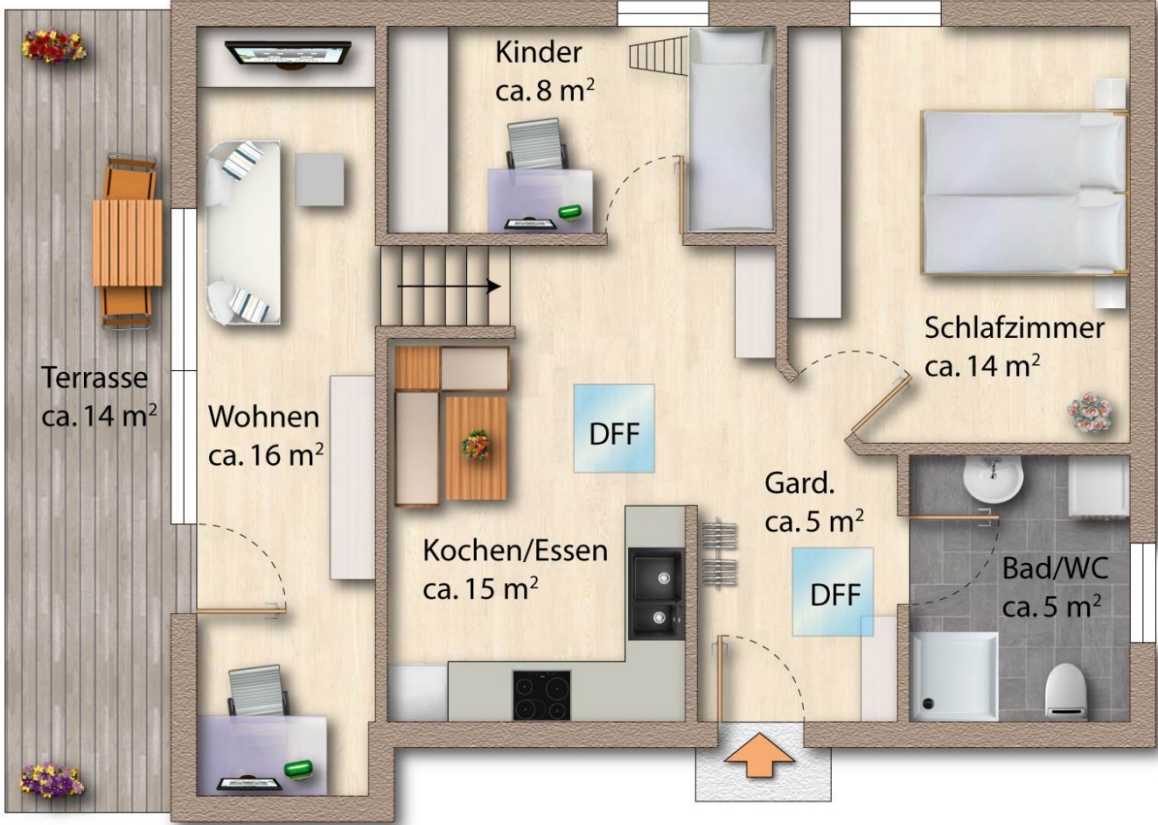
Quelle frastanz.at

An Freizeiteinrichtungen ist das schön gelegene Schwimmbad in der Felsenau zu nennen, welches die Stadt Feldkirch gemeinsam mit der Marktgemeinde Frastanz betreibt. Erwähnenswert sind weiters das Hallenbad beim Bernardaheim, die Volksschulturnhalle und zwei Kinderspielplätze.

Auch für Wanderbegeisterte bietet Frastanz den idealen Ausgangspunkt: Das Drei-Schwestern-Massiv, die Gurtisspitze und das romantische Saminatal sind für viele Wanderfreunde ein Begriff.

Quelle frastanz.at

# Grundriss



Grundriss mit ca. Maßangaben

# Impressionen



Kochen

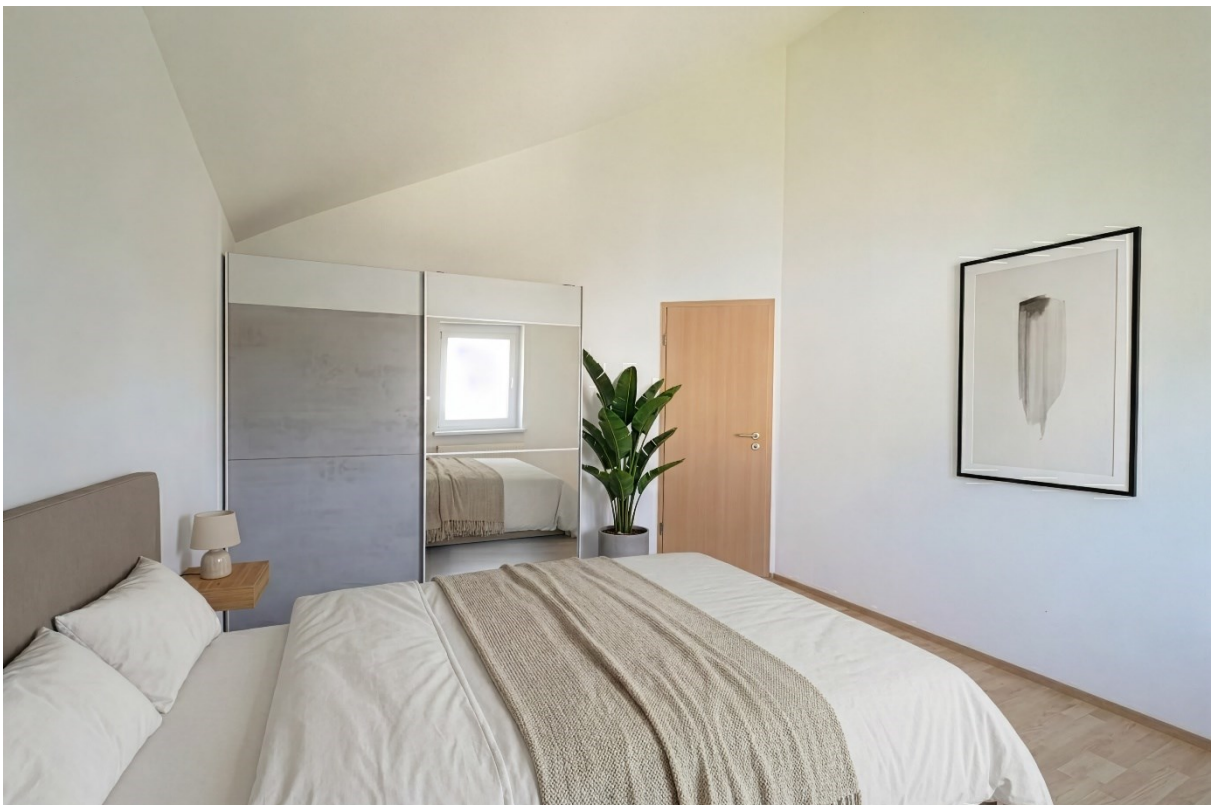


Wohnen

# Impressionen



Balkon



Schlafen

# Impressionen

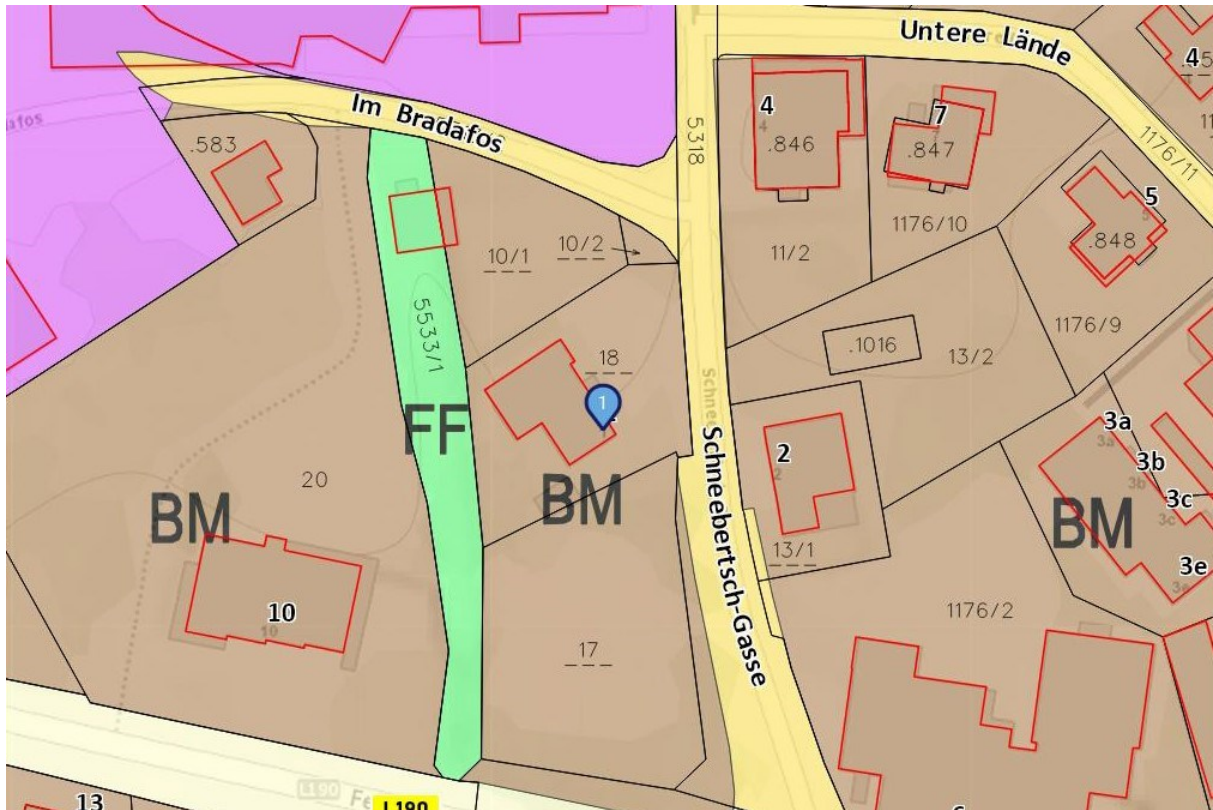


Bad

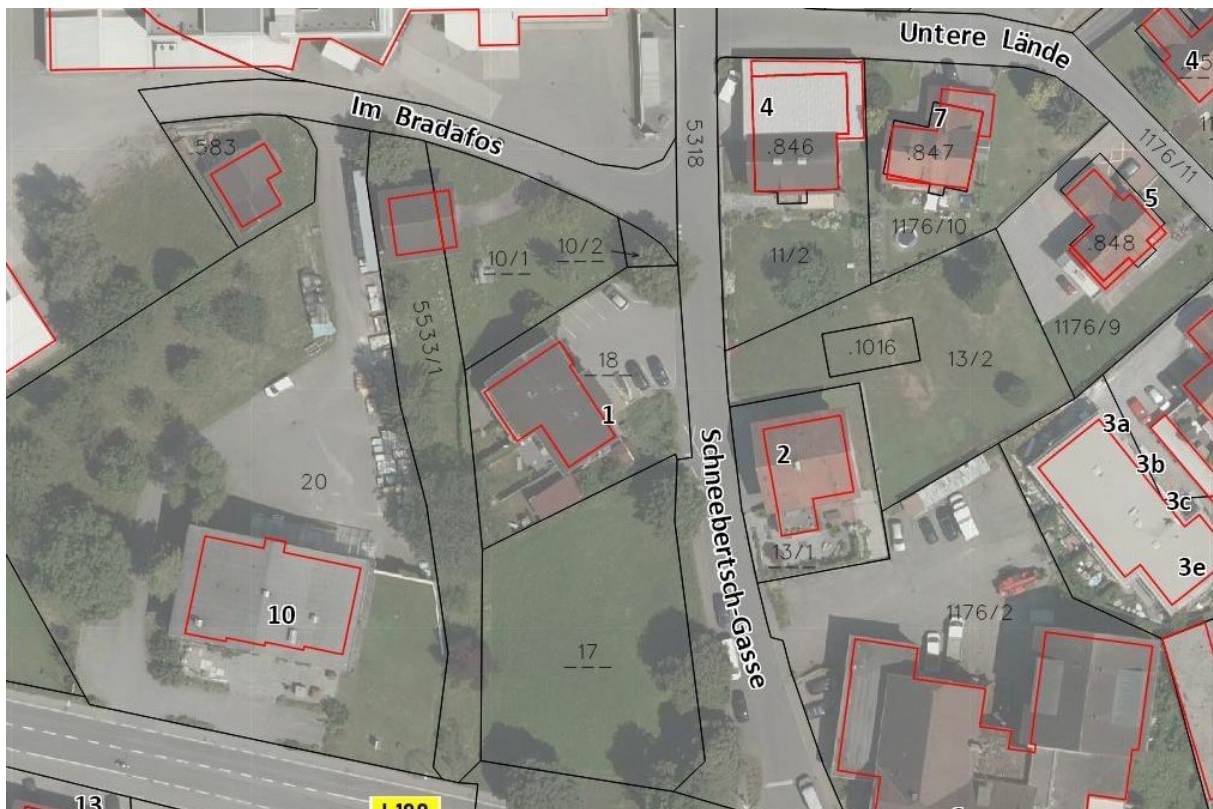


Bad

# Flächenwidmung & Luftbild

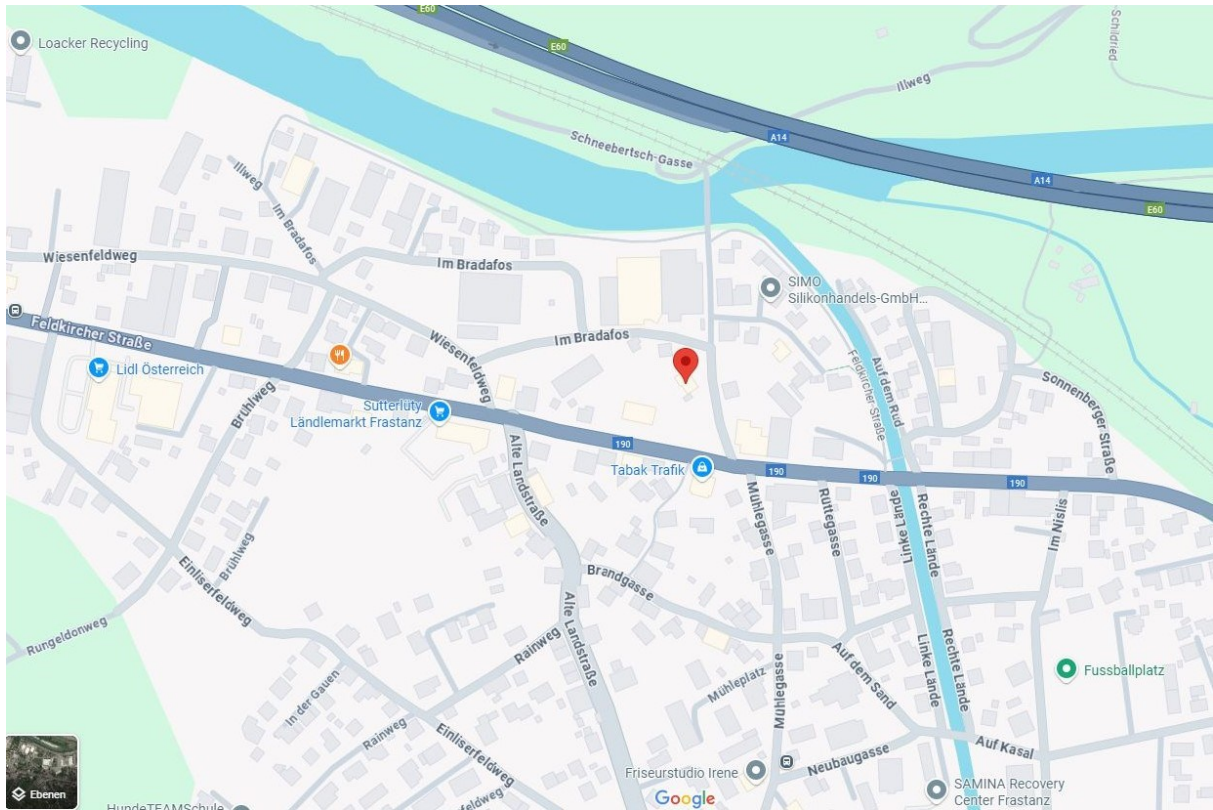


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrt





## **Ihre Immobilienmakler**

**die zwei bbp GmbH**  
Reichsstraße 79  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
[office@diezwei.immo](mailto:office@diezwei.immo)  
[www.diezwei.immo](http://www.diezwei.immo)