



Einfamilienhaus in Feldkirch-Tisis: Raumwunder mit separatem Büro in Top Lage

6800 Feldkirch, Schanzweg 4c

- Ruhelage im Naherholungsgebiet
- Autoabstellplätze vorhanden
- separate Büroeinheit möglich
- Nähe LKH Feldkirch
- Grenznähe CH/FL
- ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur



Ihre Berater

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

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

Daten

Objektnummer	10-957
Grundstücksfläche	ca. 484 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 212 m ²
Wohnfläche EG & OG	ca. 164 m ²
Wohnfläche UG	ca. 48 m ²
Zimmer	7 Zimmer
Bad EG	Tageslichtbad mit Waschbecken Dusche und WC
Bad OG I	Tageslichtbad mit Waschbecken Badewanne, WC und Dusche
Bad OG II	Tageslichtbad mit Waschbecken, Dusche und WC
Terrasse	Süd-West Terrasse vorhanden
Garten	vorhanden
Büro	Büroeinheit im UG mit separatem Eingang
Keller	ca. 40 m ²
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	ca. 2007
Auto	2 Carport-Abstellplätze sowie weitere im Freien
Heizung	ZH-Gas mittels Fußbodenheizung
Energieausweis	HWB 60 Klasse C, fGEE 0,86 Klasse B
*Richtpreis	auf Anfrage

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserichtungskosten

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!

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Die dargestellten Bilder können teilweise professionell bzw. digital nachbearbeitet und/oder mittels künstlicher Intelligenz (KI) verändert oder virtuell möbliert worden sein. Die Aufnahmen und Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung und Möblierung des Objekts abweichen. 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.

Einblick

Ein Raumwunder für höchste Ansprüche

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses im Jahr 2007 errichtete Einfamilienhaus am begehrten Schanzweg vereint auf ca. 212 m² Gesamtwohnfläche eine durchdachte Architektur mit maximaler Flexibilität. Mit über 7 Zimmern, drei vollwertigen Tageslichtbädern und einer raffinierten Raumaufteilung bietet diese Immobilie den perfekten Rahmen für das moderne Familienleben – und weit darüber hinaus.

Das Highlight dieser Liegenschaft ist die ca. 48 m² große Büroeinheit im Untergeschoss. Ausgestattet mit einem separaten Eingang, bietet dieser Bereich die ideale Voraussetzung für Freiberufler, ein ruhiges Homeoffice, eine Praxis oder auch einen eigenen Bereich für ältere Kinder. Wohnen und Arbeiten lassen sich hier harmonisch unter einem Dach vereinen, ohne die Privatsphäre zu stören.

Außenbereich & Grundstück

Auf dem ca. 484 m² großen Grundstück erwartet Sie Ihre private Wohlfühlzone: Neben einem gepflegten Garten lädt die sonnenverwöhnte Süd-West-Terrasse zu entspannten Stunden im Freien ein – der perfekte Ort, um den Tag gemütlich ausklingen zu lassen.

Raumaufteilung im Detail

Die ca. 164 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss überzeugen durch eine äußerst intelligente und weitläufige Raumaufteilung.

Das Erdgeschoss – Großzügig & repräsentativ: Schon beim Betreten empfängt Sie ein außergewöhnlich großer und einladender Eingangsbereich. Ein Highlight ist die Glasfront im Treppenhaus, die das Innere des Hauses mit viel natürlichem Tageslicht durchflutet. Die Räumlichkeiten sind weitläufig konzipiert: Ein großer Wohnbereich, ein charmant separierter Essbereich sowie ein eigenes, gemütliches TV-Zimmer bieten viel Freiraum für die ganze Familie. Die separate Küche ist äußerst praktisch und durchdacht genau zwischen Diele und Essbereich positioniert. Abgerundet wird diese Ebene durch ein voll ausgestattetes Gästebad (mit Tageslicht, Dusche, Waschbecken und WC).

Das Obergeschoss – Der perfekte Familienrückzugsort: Hier erwarten Sie vier äußerst geräumige Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen lassen. Der besondere Luxus dieser Etage: Es stehen gleich **zwei vollwertige Tageslichtbäder** zur Verfügung! Während Bad I mit einer Badewanne, Dusche und WC ausgestattet ist, bietet Bad II eine weitere Dusche und ein WC. Morgendliche Hektik vor der Schule oder der Arbeit gehört damit endgültig der Vergangenheit an!

Das Untergeschoss – Flexibilität & Stauraum: Neben der großen Büro- oder Einliegerfläche, die über einen praktischen **separaten Zugang** von außen verfügt, bietet das Untergeschoss weitere ca. 40 m² klassische Kellerfläche für ausreichend Stauraum und Haustechnik.

Komfort & Ausstattung

Das im Jahr 2007 erbaute Haus wird komfortabel über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Die wohlige Wärme wird in den Wohnräumen angenehm über eine Fußbodenheizung verteilt. Die Fahrzeuge parkieren Sie bequem auf den zwei Carport-Abstellplätzen.

Die Lage: Begeehrt, wertstabil & strategisch perfekt

Der Schanzweg 4c befindet sich in einer gefragten Wohngegenden von Feldkirch. Diese Lage vereint gleich mehrere unschlagbare Vorteile:

Das Pendler-Paradies: Durch die unmittelbare Nähe zum Grenzübergang Tisis-Schaanwald genießen Grenzgänger kürzeste Arbeitswege nach Liechtenstein und in die Schweiz.

Absolute Ruhelage am Grünen: Das Haus liegt abseits des Durchzugsverkehrs direkt an den Ausläufern des Naherholungsgebiets „Letze“. Natur, Spazier- und Laufwege beginnen direkt vor der Haustür.

LKH Feldkirch in Fußdistanz: Für medizinisches Personal ist die Nähe zum Landeskrankenhaus ein massiver Vorteil – der Arbeitsweg lässt sich bequem und rasch bewältigen.

Infrastruktur der kurzen Wege: Tisis punktet mit einer lückenlosen Nahversorgung. Kindergärten, die Volksschule, Supermärkte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Top-Anbindung: Die Haltestellen des Stadtbusses sind nah gelegen und bringen Sie taktgenau in die historische Feldkircher Altstadt oder zum Bahnhof.

Fazit

Dieses durchdachte Raumwunder richtet sich an Familien mit großem Platzbedarf, an Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten elegant verbinden möchten, sowie an Grenzgänger und LKH-Mitarbeiter, die die strategisch perfekte Lage in Tisis zu schätzen wissen.

Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Raumwunder am Schanzweg!

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/>

Feldkirch, als historisch und kulturell reiche Stadt, bietet eine hohe Lebensqualität. Erleben Sie urbanes Flair und lassen Sie sich verzaubern von der Altstadt, mit den mittelalterlichen Laubengängen. Dort erwartet Sie eine vielfältige Gastronomieszene, abwechslungsreichen Kulturveranstaltungen und lebhaften Märkten. Die charmanten Geschäfte und Boutiquen laden zum Bummeln und Entdecken ein – hier kommen sowohl Shopping-Enthusiasten als auch Feinschmecker auf ihre Kosten.

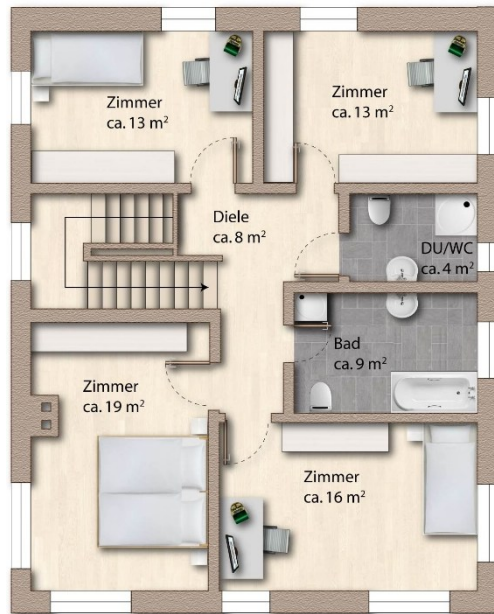
Weiters bietet Feldkirch eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten; so finden Sie hier neben dem Waldbad samt Waldcamping, eine Minigolfanlage, mehrere Fußball- und Spielplätze, einen Skaterpark und unzählige Rad-, Lauf- und Wanderwege. Der bekannte Wildpark bietet Spannung, Spaß und Unterhaltung für die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

Grundriss



Grundriss EG mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss OG mit ca. Maßangaben

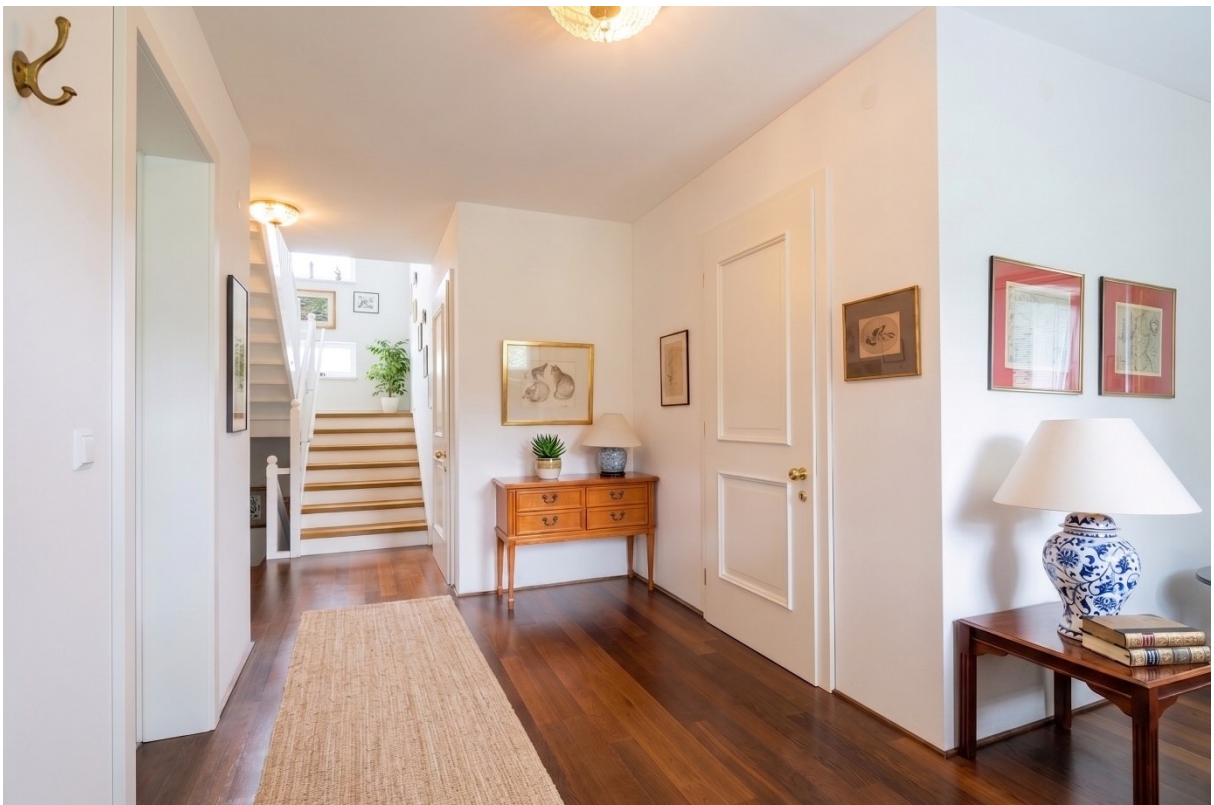


Grundriss UG mit ca. Maßangabe

Impressionen



Ansicht



Eingangsbereich

Impressionen



Wohnen



Essen

Impressionen



Küche



Küche

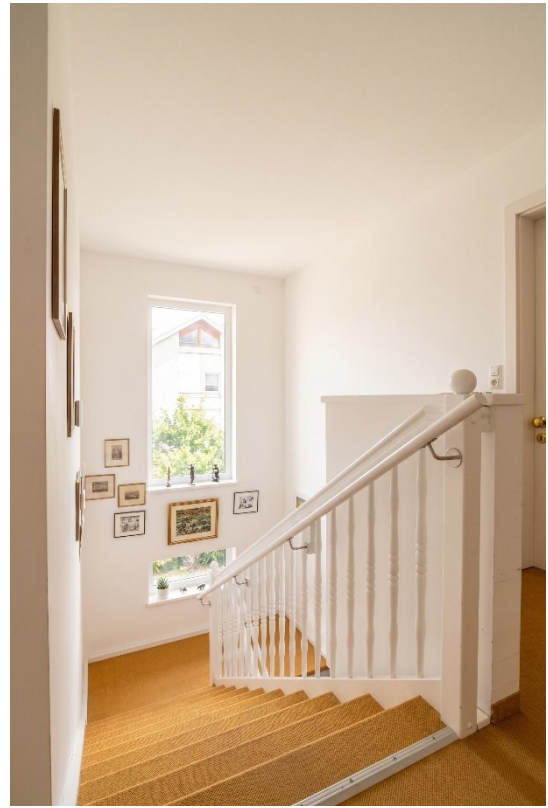


Küche

Impressionen



Treppenaufgang



Treppenaufgang



Zimmer



Zimmer

Impressionen



Zimmer



Schlafzimmer

Impressionen



Badezimmer



Badezimmer

Impressionen

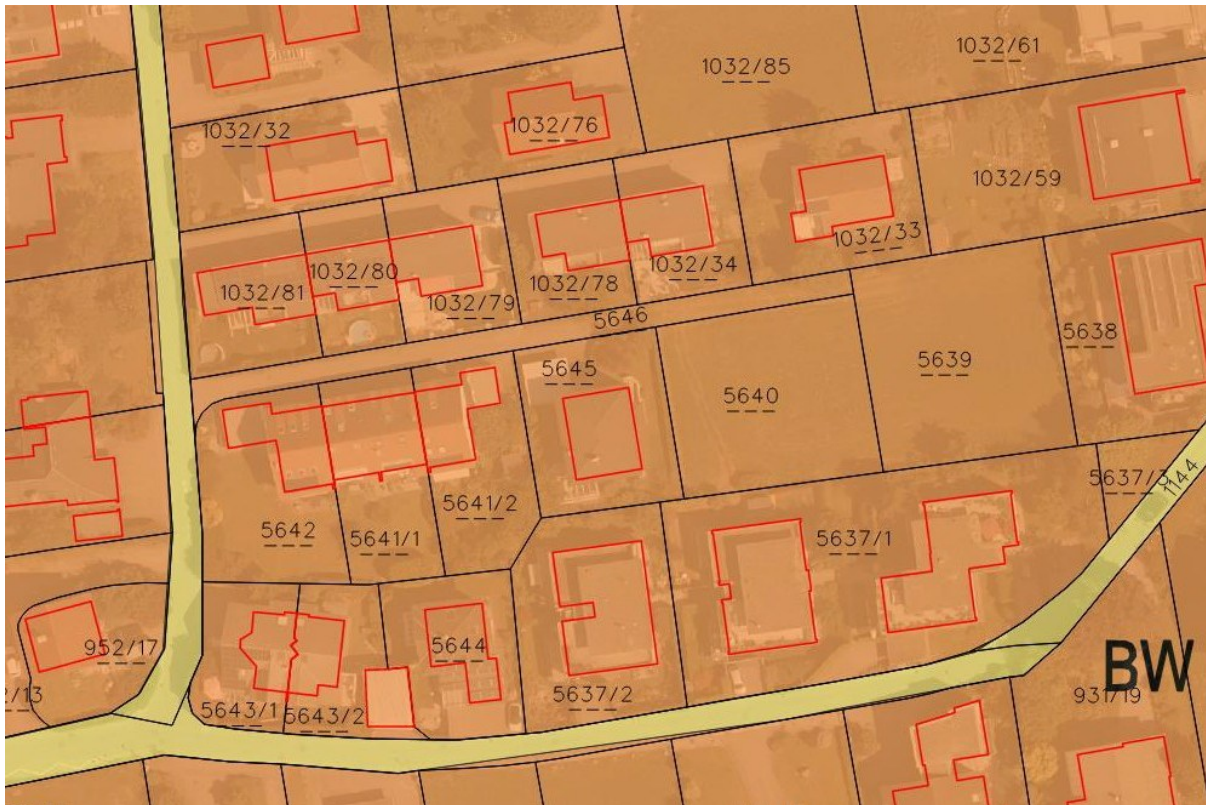


Terrasse

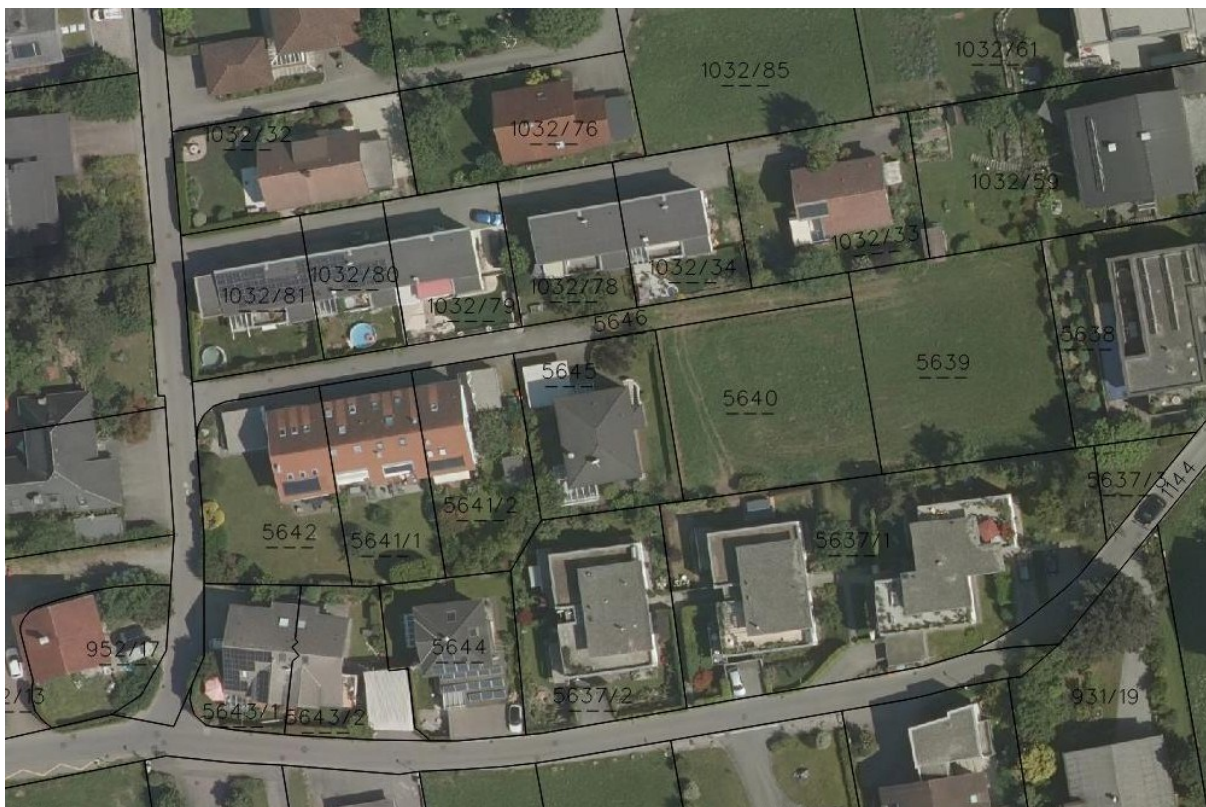


Terrasse

Flächenwidmung & Luftbild

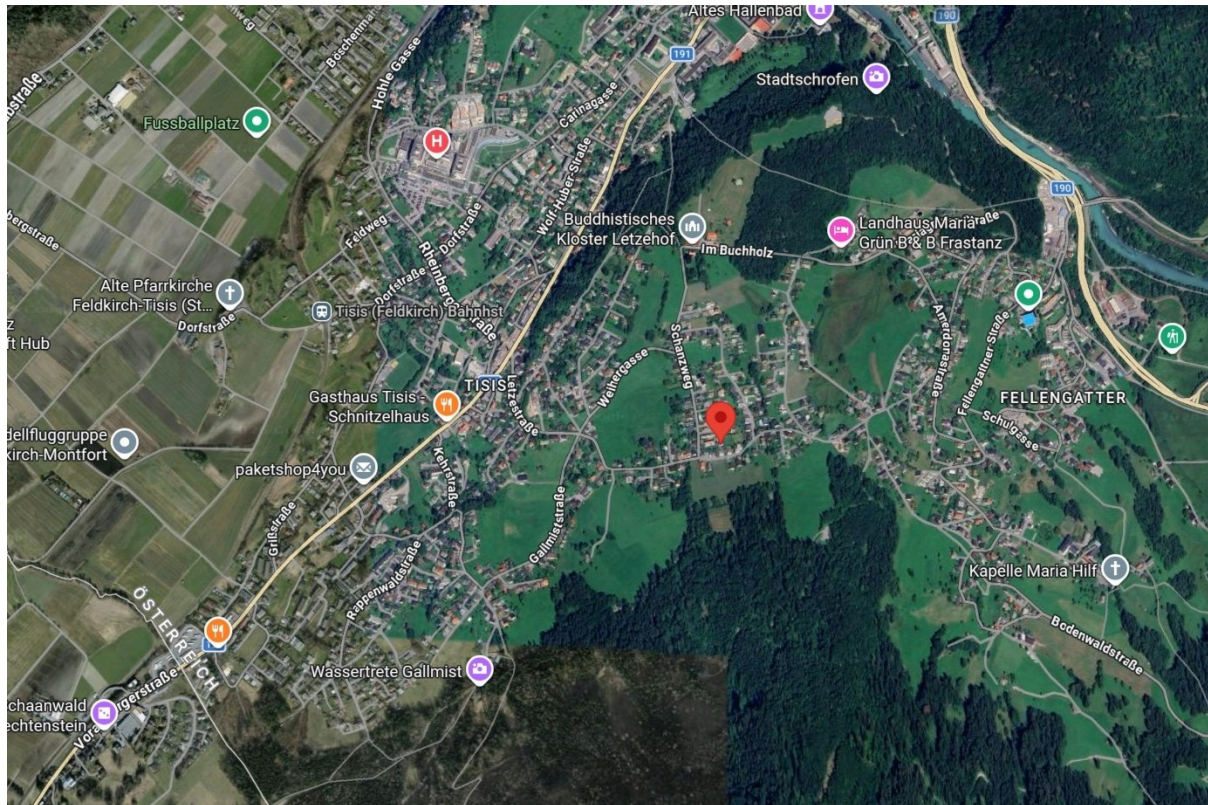


Flächenwidmung



Luftbild

Anfahrt



Anfahrtsplan

Ihre Immobilienmakler

die zwei bbp GmbH
Reichsstraße 79
6800 Feldkirch
+43 (0) 664 177 45 06
office@diezwei.immo
www.diezwei.immo