Flexibel nutzbare 4 Zimmer Wohnung mit Bergblick, Balkon und Garage in Feldkirch

6800 Feldkirch, Rappenwaldstraße 22

- Süd-West Balkon
- öffentliche Verkehrsmittel
- Grenznähe CH / FL
- Nahversorgung / naturnah
- Kleinwohnanlage
- Garage & Kellerabteil

Ihre Berater

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

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

Daten

Objektnummer	10-965
Wohnfläche	ca. 64 m²
Zimmer	3 Zimmer, aktuell als 4 Zimmer genutzt
Bad	Tageslichtbad mit Waschbecken, Wanne, WC und WM-Anschluss
Balkon	ca. 8 m², Süd-West Ausrichtung
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	ca. 1978
Kellerabteil	ca. 4 m²
Auto	separate Garage, ca. 16 m²
Stockwerk	2. Obergeschoss (Dachgeschoss)
Heizung	Fernwärme mittels Radiatoren
Energieausweis	HWB 147 kWh/m²a Klasse D, fGEE 1,89 Klasse D
Betriebskosten	auf Anfrage
*Richtpreis TG-Platz	€ 19.000,-
*Richtpreis Wohnung	€ 199.000,-

*) 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 Anbotes!

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 Exposê ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Einblick

Charmante 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Süd-West-Balkon und Garage in Feldkirch
Ideal für Grenzgänger und Kapitalanleger!

In attraktiver Lage der Rappenwaldstraße in Feldkirch erwartet Sie diese vielseitig nutzbare Dachgeschosswohnung mit rund **64 m² Wohnfläche**. Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze, die ruhige Wohnlage sowie der herrliche Ausblick machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit großem Potenzial.

Die Wohnung wurde ursprünglich als **3-Zimmer-Wohnung** geplant. Im Zuge einer späteren Anpassung wurde das Wohnzimmer durch eine Trennwand geteilt, sodass aktuell **4 Zimmer** zur Verfügung stehen. Diese Raumaufteilung eignet sich hervorragend für Familien, Homeoffice oder die Vermietung an Grenzgänger. Wer einen großzügigen Wohn- und Essbereich bevorzugt, kann die Trennwand mit geringem Aufwand wieder entfernen und so den ursprünglichen, offenen Grundriss herstellen.

Ein besonderes Highlight ist der **sonnige Süd-West-Balkon**, von dem aus Sie einen wunderschönen Blick auf den Schellenberg sowie die beeindruckende Schweizer Bergwelt genießen. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch und ein WC. Die vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist funktional ausgestattet und sofort nutzbar.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss (Dachgeschoss)** eines im Jahr **1978** erbauten Wohnhauses. Ein Kellerabteil sowie eine **separate Garage mit ca. 16 m²** runden dieses attraktive Angebot ab.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt mit ihrer flexiblen Raumaufteilung und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Gerade für **Investoren** bietet der aktuelle Grundriss einen echten Mehrwert, da sich die Wohnung ideal für die Vermietung an Wohngemeinschaften, Grenzgänger oder kleine Familien eignet. Gleichzeitig lässt sich der ursprüngliche, großzügige Wohnbereich bei Bedarf jederzeit mit geringem Aufwand wiederherstellen.

Eine Immobilie mit viel Potenzial in attraktiver Lage – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Anleger, die eine nachhaltig interessante Investition suchen.

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 mit ca. Maßangaben (Ist-Bestand; 4 Zimmer)

Grundriss mit ca. Maßangaben (Option Entfernung der Trennwand; 3 Zimmer)

Impressionen

Kochen

Kochen

Essen

Impressionen

Wohnen (aktuell als separates Zimmer genutzt)

Balkon

Impressionen

Zimmer

Schlafen

Impressionen

Badezimmer

Badezimmer

Diele

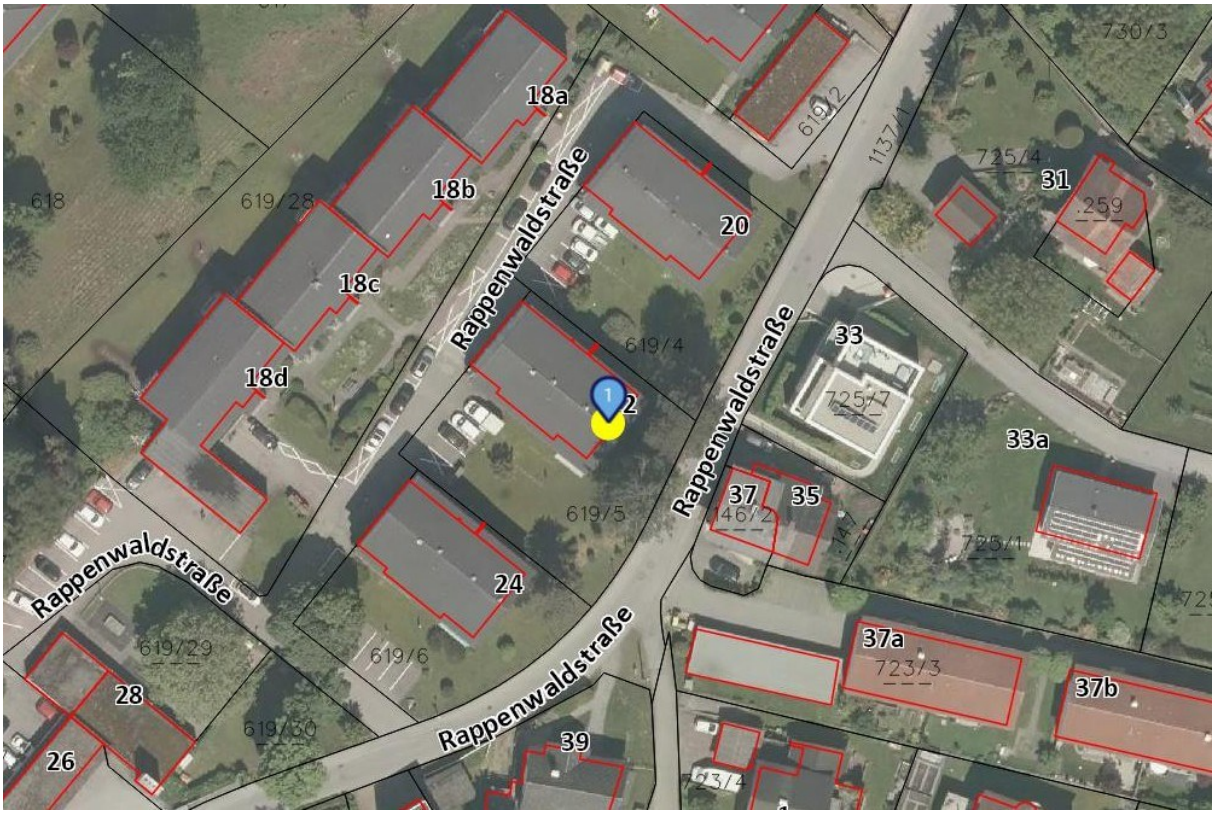
Impressionen

Aussicht

Ansicht

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