

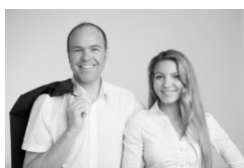


## 4-Zimmer Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in Top-Lage von Feldkirch

6800 Feldkirch, Flurgasse 14a

- ▣ Süd Balkon mit Bergsicht
- ▣ öffentliche Verkehrsmittel
- ▣ Grenznähe CH / FL

- ▣ Nahversorgung / naturnah
- ▣ Kleinwohnanlage
- ▣ TG-Platz & 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         | 10-967                                                                                        |
| Wohnfläche           | ca. 97 m²                                                                                     |
| Zimmer               | 4 Zimmer                                                                                      |
| Bad                  | Bad mit Lichtkuppel, Doppelwaschbecken, Wanne, WM-Anschluss und Option für zusätzliche Dusche |
| WC                   | separates WC mit Lichtkuppel                                                                  |
| Terrasse             | ca. 30 m² mit Süd Ausrichtung                                                                 |
| Beziehbar            | Sommer 2027                                                                                   |
| Baujahr              | ca. 1978                                                                                      |
| Kellerabteil         | ca. 5 m²                                                                                      |
| Auto                 | Tiefgaragen Abstellplatz (geschlossene Garage mit ca. 17 m²)                                  |
| Heizung              | ZH-Öl mittels Radiatoren                                                                      |
| Energieausweis       | HWB 88 kWh/m²a Klasse C, fGEE 1,49 Klasse C                                                   |
| Betriebskosten       | auf Anfrage                                                                                   |
| *Richtpreis TG-Platz | € 20.000,-                                                                                    |
| *Richtpreis Wohnung  | € 255.000,-                                                                                   |

\*) 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 Angebotes!

## 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 Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklervordnung gilt als vereinbart.

# Einblick

Zum Verkauf steht eine attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche in begehrter Lage nahe der Feldkircher Innenstadt. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) einer Kleinwohnanlage aus dem Jahr 1978 und überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Wohnlage sowie ihre ausgezeichnete Infrastruktur.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der viel Platz bietet. Das Herzstück der Wohnung ist der helle und großzügige Wohnbereich mit großer Schiebetür und direktem Zugang zur rund 31 m<sup>2</sup> großen, südseitig ausgerichteten Dachterrasse. Diese ist teilweise überdacht und lädt zum Entspannen, Sonnen oder gemütlichen Beisammensein im Freien ein.

Die separate Küche wurde vor wenigen Jahren hochwertig erneuert und mit einer modernen DAN-Einbauküche ausgestattet. Sie bietet viel Stauraum sowie funktionale Arbeitsflächen und lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, wobei eines ebenfalls direkten Zugang zur Dachterrasse bietet und ursprünglich als separater Essbereich diente - bei Bedarf kann der Wohnbereich somit vergrößert werden. Das Badezimmer ist mit einer Lichtkuppel ausgestattet und sorgt so für angenehmes Tageslicht. Es verfügt über eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken, einen Waschmaschinenanschluss sowie bereits vorbereitete Anschlüsse für den Einbau einer Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung wurde teilweise modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das helle Wohnambiente sowie die großzügigen Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie eine ca. 17 m<sup>2</sup> große, separate Garage in der allgemeinen Tiefgarage. Zusätzlich stehen allgemeine Außenstellplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung.

## **Eine ideale Wohnung für Eigennutzer oder als Investitionsobjekt!**

### ***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.*

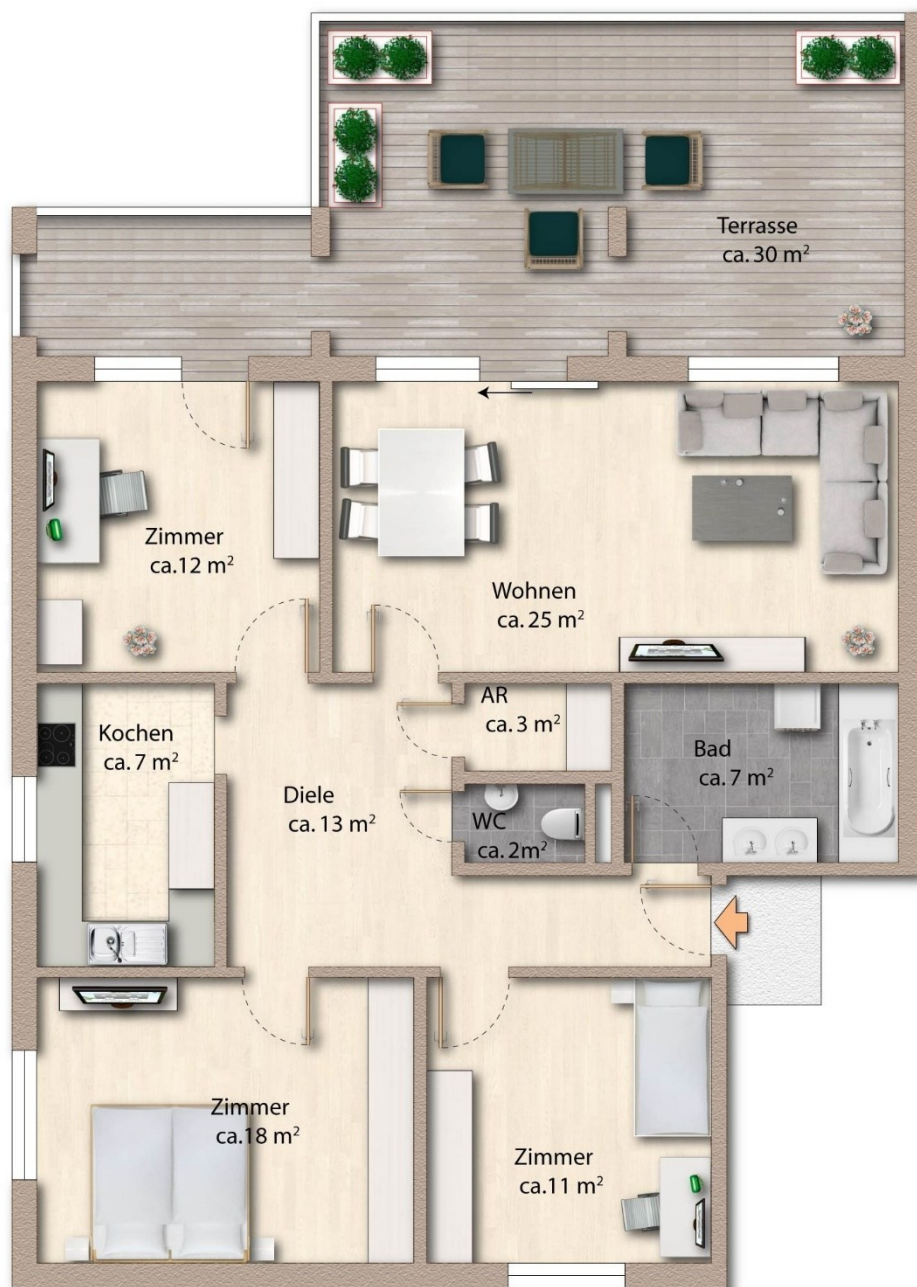
Quelle: <https://www.feldkirch.at/>

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.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.**

# Grundriss



Grundriss mit ca. Maßangaben

# Impressionen



Diele



Diele



WC

# Impressionen



Kochen



Kochen

# Impressionen



Essen / Wohnen



Essen / Wohnen

# Impressionen



Zimmer



Zimmer

# Impressionen



Schlafen



Badezimmer

# Impressionen

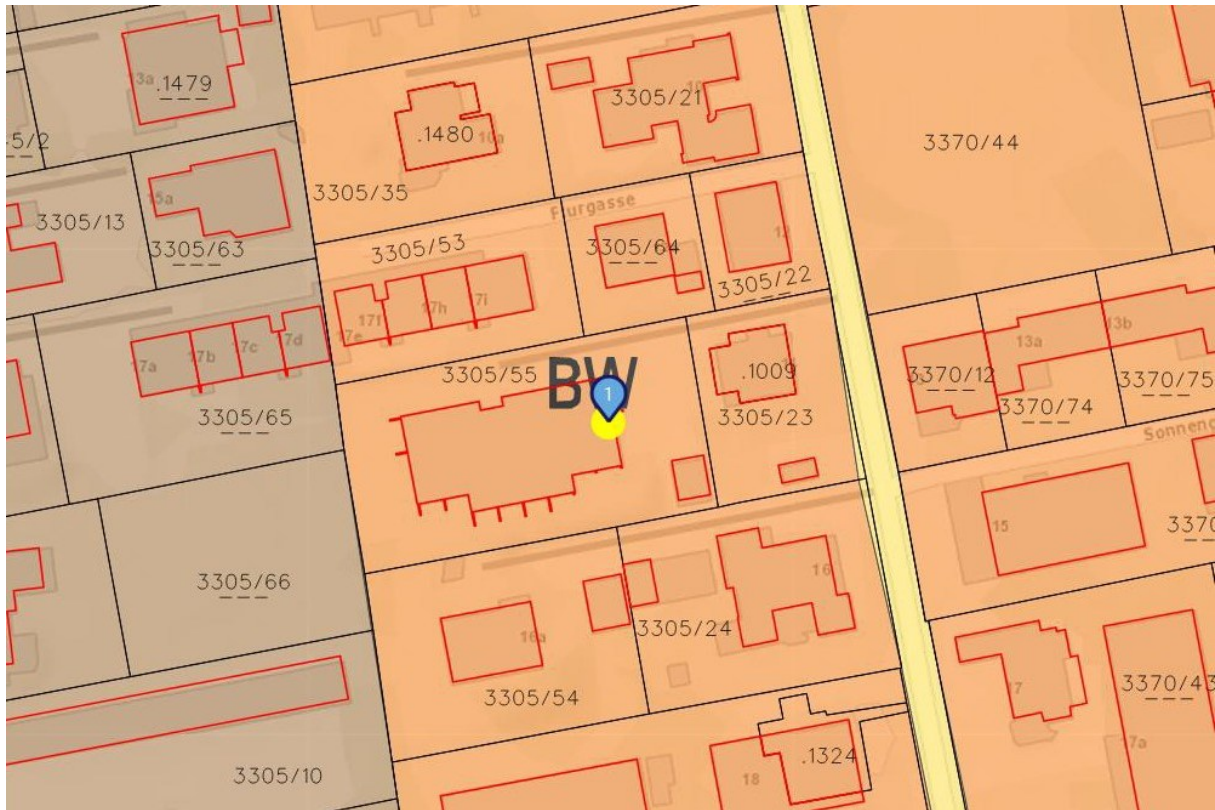


Dachterrasse



Dachterrasse

# Flächenwidmung & Luftbild



Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrtsplan

# Notizen

[illegible]

# Notizen

[illegible]

# Notizen

[illegible]

## 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)