



„So lässt sich´s Wohnen“ Architektenhaus für Generationen

6800 Feldkirch, Austraße 59a

- ☐ sonnige Lage im Wohngebiet
- ☐ 2 Wohneinheiten / 2 Büroeinheiten
- ☐ Grenznähe CH & FL
- ☐ Schule / Kindergarten in der Nähe
- ☐ Garage & Keller
- ☐ naturnah gelegen



Ihre Berater

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

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

Daten

Objektnummer	10-487
Grundfläche	ca. 852 m ²
Wohnfläche EG	ca. 75 m ² , 2 Zimmer
Wohnfläche OG	ca. 72 m ² , 3 Zimmer
Büro I	ca. 19 m ²
Büro II	ca. 19 m ² , inklusive Bad
Terrasse	zwei Terrassen sowie weitere Sitzgelegenheiten vorhanden
Garten	Gartenfläche begrünt mit Rosen, Sitzplätzen, Feuerstelle, etc.
Fenster	Holz-Fenster samt Jalousien (teils integrierte Fliegengitter)
Keller	ca. 54 m ² Nutzfläche, ca. 29 m ² Wohnfläche als Hobbyraum
Schopf	ca. 7 m ²
Baujahr	ca. 1991 / Um- bzw. Zubau 2014 (Architekturbüro Thurnher)
Bauweise	Haupthaus in Ziegelbauweise, Nebengebäude in Holzbauweise
Auto	Doppelgarage ca. 33 m ² , KFZ-Abstellplätze im Freien
Zufahrt	Dienstbarkeit über GST 2568/12
Beziehbar	nach Vereinbarung
Heizung	Zentralheizung-Gas (ca. 5 Jahre) mittels Radiatoren & Fußbodenheizung sowie zwei Holzöfen
Warmwasseraufbereitung	mittels Strom oder Gas (Boiler im Frühjahr 2021 erneuert)
Energieausweis	HWB 88 kWh/m ² a Klasse C, fGEE 1,07 Klasse C
Betriebskosten	ca. € 387,00 (lt. Auskünfte des Eigentümers)
*Richtpreis	auf Anfrage

*) 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

Einblick

Wohlfühl-Architekten-Traum in sonnigem Wohngebiet von Feldkirch – hier finden Sie einmaliges Wohnkonzept, exklusive Ausstattung sowie eine ruhige und doch zentrale Lage. Die Liegenschaft, welche im Jahr 1990/1991 vom Architekturbüro Thurnher geplant und umgesetzt wurde, im Jahr 2014 vom selbigen Unternehmen zum Mehrfamilienhaus umgebaut, umfasst ca. 147 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Einheiten mit je 2 Zimmer sowie 3-4 Zimmer. Weiters steht ein Zimmer im Kellergeschoß, welches zum Wohnraum adaptiert wurde, mit ca. 29 m² sowie zwei weitere, separate Einheiten mit je ca. 19 m² zur Verfügung.

Im unteren Bereich finden Sie neben einem freundlichen Eingangsbereich mit angrenzendem Gäste-WC einen einladenden und sonnigen Wohnbereich samt moderner, offener Küche. Der Küchenbereich wurde im Jahr 2007 zur Gänze erneuert, bietet Markengeräte und eine Granitarbeitsplatte. Das Badezimmer wurde im Jahr 2014 erneuert und strahlt – voll ausgestattet mit Tageslicht, Waschtisch, Wanne, Dusche und WC sowie Marmor-Elementen - in einzigartiger Wohlfühlambiente. Weiters finden Sie hier einen ein Schlafzimmer sowie einen Abstellraum –verteilt auf ca. 75 m² Wohnfläche.

Der Gartenbereich wurde im Jahr 2020 teils neu angelegt und lässt das Herz eines jeden Gartenliebhabers höher schlagen. Granit-Pflastersteine dienen zur Befestigung der Terrassen sowie den Gehwegen (2020). Weiters bietet der Gartenbereich eine weitere Sitzgelegenheit mittels Pflastersteinen, eine Feuerstelle, Metalleinfassungen der Blumen-Beete, drei Hochbeete (teils mit Abdeckung) und zahlreiche weitere Features. Die Bepflanzung orientiert sich an der englischen Gartengestaltung und bietet mit ca. 110 Rosen - besonders ältere Englische Rosensorten kamen zum Einsatz, ein Findlingsstein (ca. 5 Tonnen) aus dem Lecknertal sowie die Lebendzaun-Bepflanzung und den Holz-Zaun-Elementen allerei. Hier genießen Traumhafte Stunden mit Familie & Freunden – oder lassen einfach mal die Seele baumeln.

Im oberen Bereich des Hauses finden Sie neben den 3 Schlafzimmern einen im Jahr 2014 neu ausgestatteten Kochbereich – auch hier mit Markengeräten sowie Granitarbeitsplatte – sowie ein separates WC und ein ebenso im Jahr 2014 saniertes Badezimmer, ausgestattet mit Tageslicht, Wanne und Dusche sowie Waschbeckentisch vom Tischler.

Das Nebengebäude, aus dem Jahr 2014 besteht im Erdgeschoß aus einer Doppelgarage samt angrenzendem Schopf und wurde mit dem Haupthaus verbunden – dies ermöglicht Ihnen einen warmen sowie trockenen Zugang auch in den kälteren Jahreszeiten. Im oberen Geschoß wurde zwei weitere, wenn gewünscht separate, Einheiten geschaffen. Die Räumlichkeiten dienen als Büro gleichermaßen wie als Appartement – ein Raum ausgestattet mit Badezimmer. Ihren Wünschen sind keine Grenzen gesetzt.

Weiters verfügt die Liegenschaft über eine Unterkellerung im Ausmaß von ca. 83 m². Technik- und Waschkabine, Lagerflächen sowie ein Saunaraum inklusive Duschkabine und ein zum Wohnraum ausgebauter Hobbyraum mit ca. 29 m² bieten ausreichend Fläche. Zur Wärmeversorgung dient eine Gastherme welche vor ca. 5 Jahren erneuert wurde. Die Warmwasseraufbereitung (Boiler 2021 erneuert) erfolgt über die Gasheizung oder über Strom – ganz wie Sie wünschen.

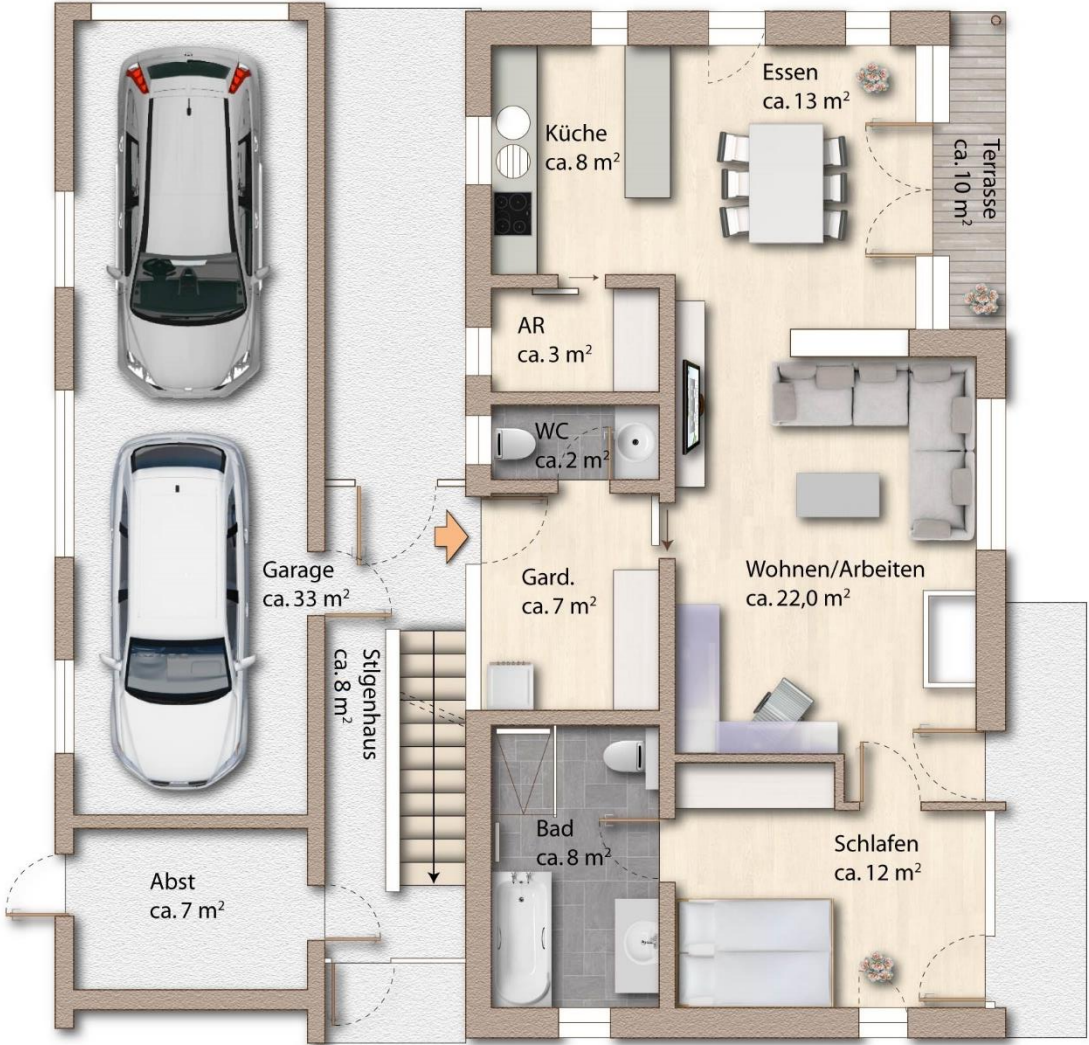
Die Zufahrt führt in eine Sackgasse und erfolgt über das Nachbarsgrundstück, die dazugehörigen Rechte & Pflichten sind im hierfür ausgestellten Dienstbarkeitsvertrag angeführt.

Weiters wurde im Jahr 2014 eine neue Eichenvollholz-Treppe eingebaut welche die Einheiten miteinander verbindet. Im gesamten Haus finden Sie hochwertigste Maß-Möblierung vom Tischler welche sich in sehr gepflegtem Zustand präsentieren. Die Holzöfen in der Wohneinheit EG sowie der Schwedenofen im Büro II gilt als weiteres Highlight und bringt gerade in der kalten Jahreszeit eine angenehme Wohlfühlatmosphäre ins Zuhause.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Volksschule liegen in direkter Nähe und sind rasch erreichbar. Weiters liegt das Objekt nahe der Grenze FL / CH und ist somit für Grenzgänger bestens geeignet.

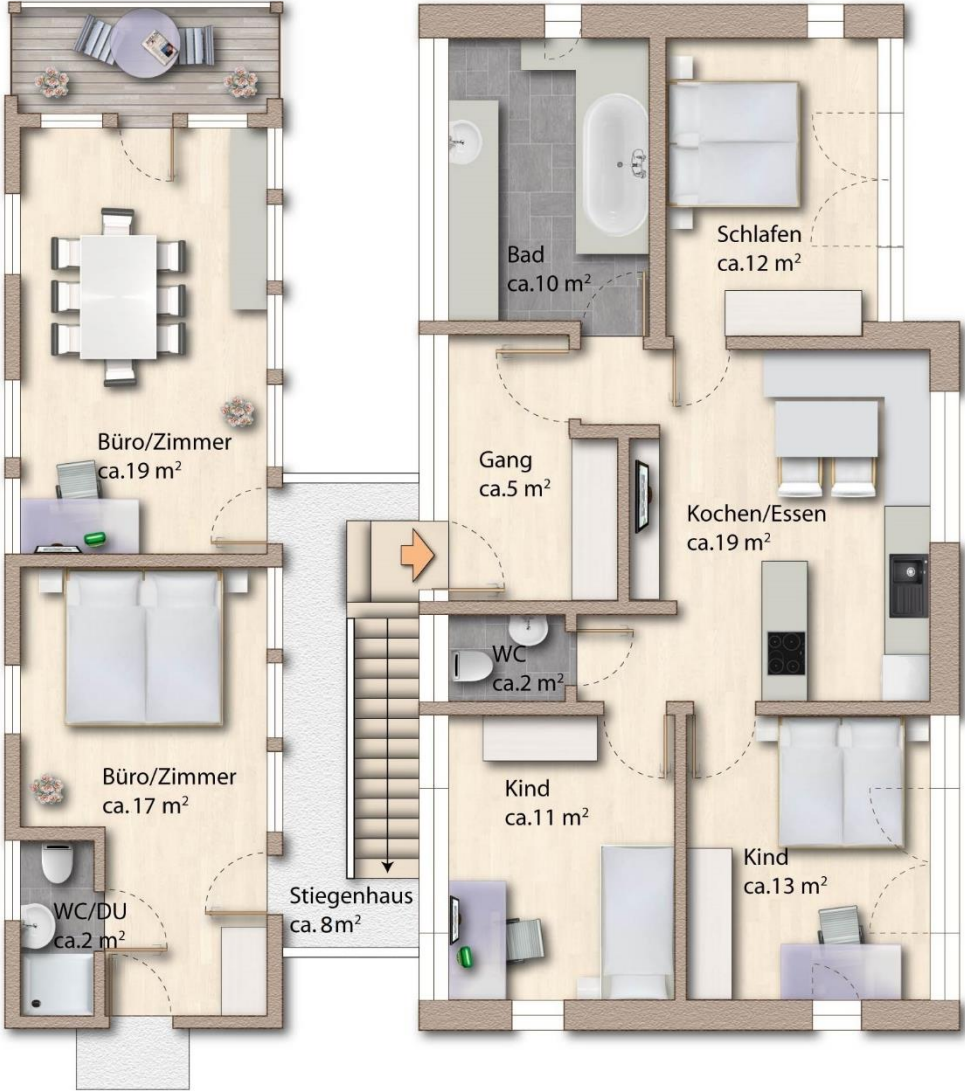
Kompromisslos Leben - hier bleiben keine Wünsche offen!

Grundriss



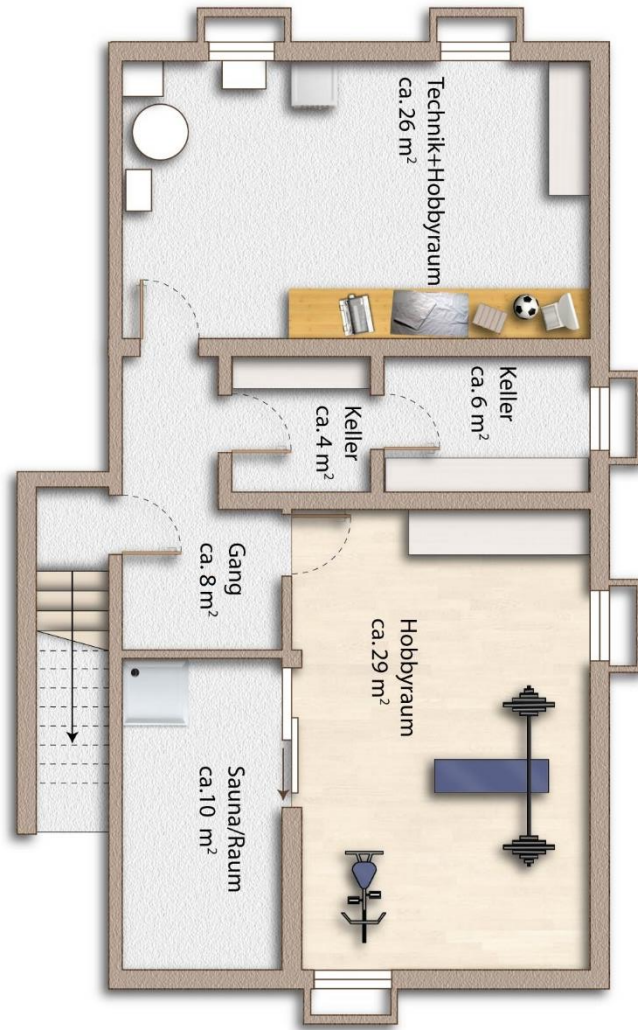
Grundriss EG mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss OG mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss KG mit ca. Maßangaben

Impressionen



Zugang



Eingangsbereich



Treppe ins OG



Diele EG

Impressionen



Kochen EG



Essen EG

Impressionen



Essen EG



Wohnen EG

Impressionen



Wohnen EG



Arbeiten EG

Impressionen



Wohnen EG

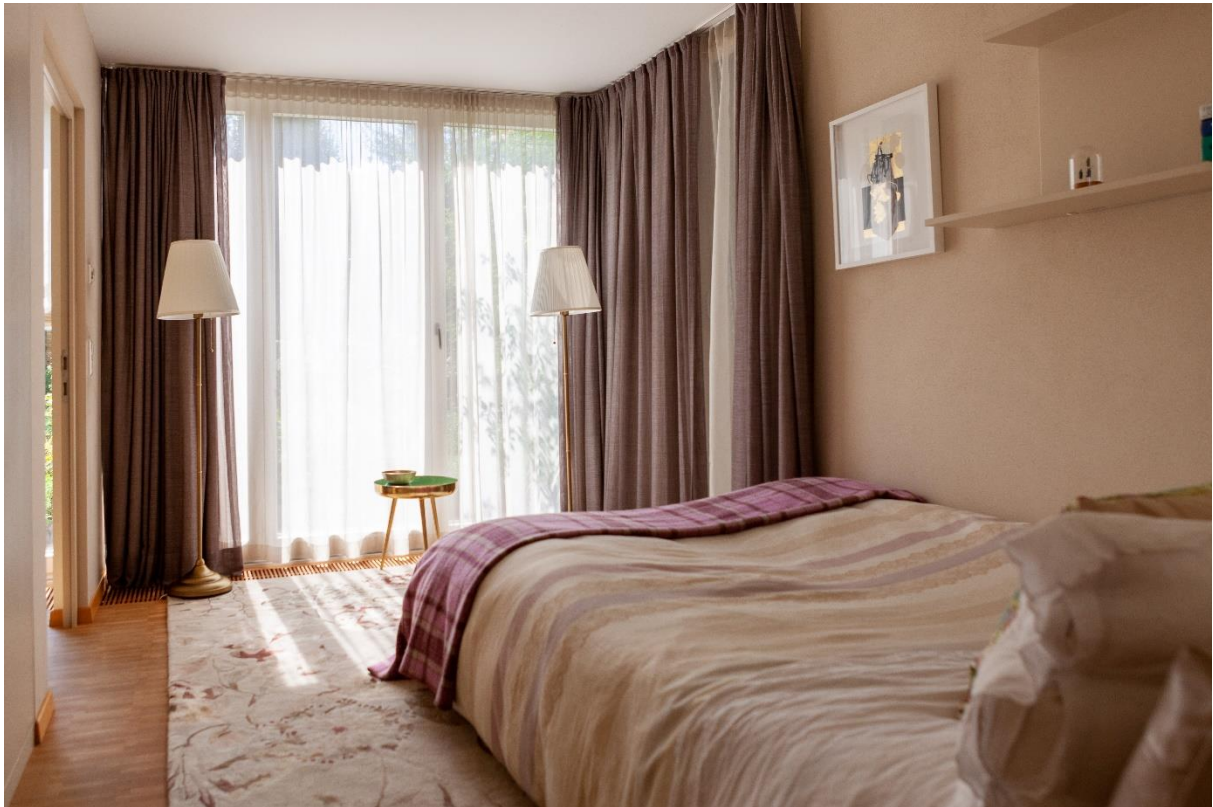


Gäste-WC EG



Gäste-WC EG

Impressionen



Schlafen EG



Schlafen EG

Impressionen



Bad EG



Bad EG

Impressionen



Kochen OG



Kochen OG

Impressionen



Zimmer I OG



Zimmer II OG

Impressionen



Zimmer II OG



Bad OG

Impressionen



Büro / Appartement I



Büro / Appartement I

Impressionen



Büro / Appartement II



Büro / Appartement II



Büro / Appartement II

Impressionen



Terrasse



Terrasse

Impressionen



Terrasse



Terrasse



Sitzplatz

Impressionen



Garten



Garten

Impressionen



Garten



Garten

Impressionen

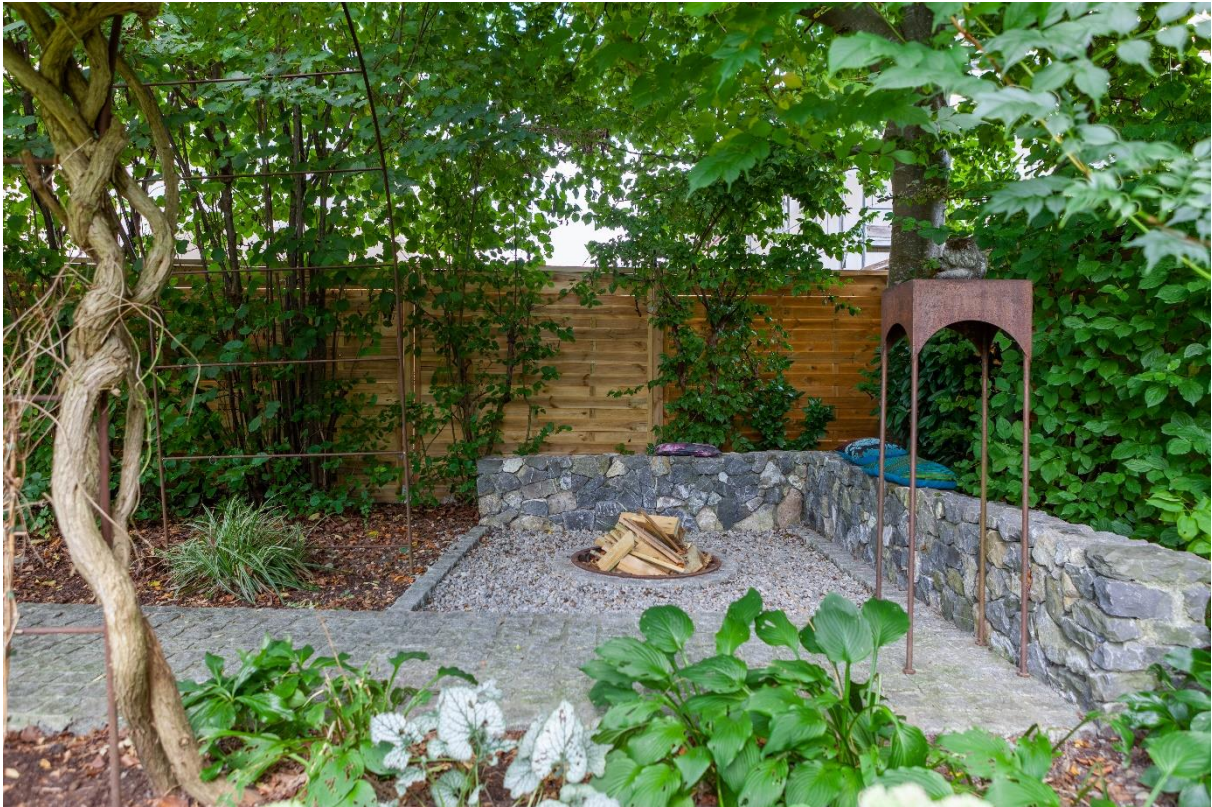


Sitzplatz / Gartenbereich



Sitzplatz

Impressionen



Feuerstelle



Garten

Impressionen



Garage

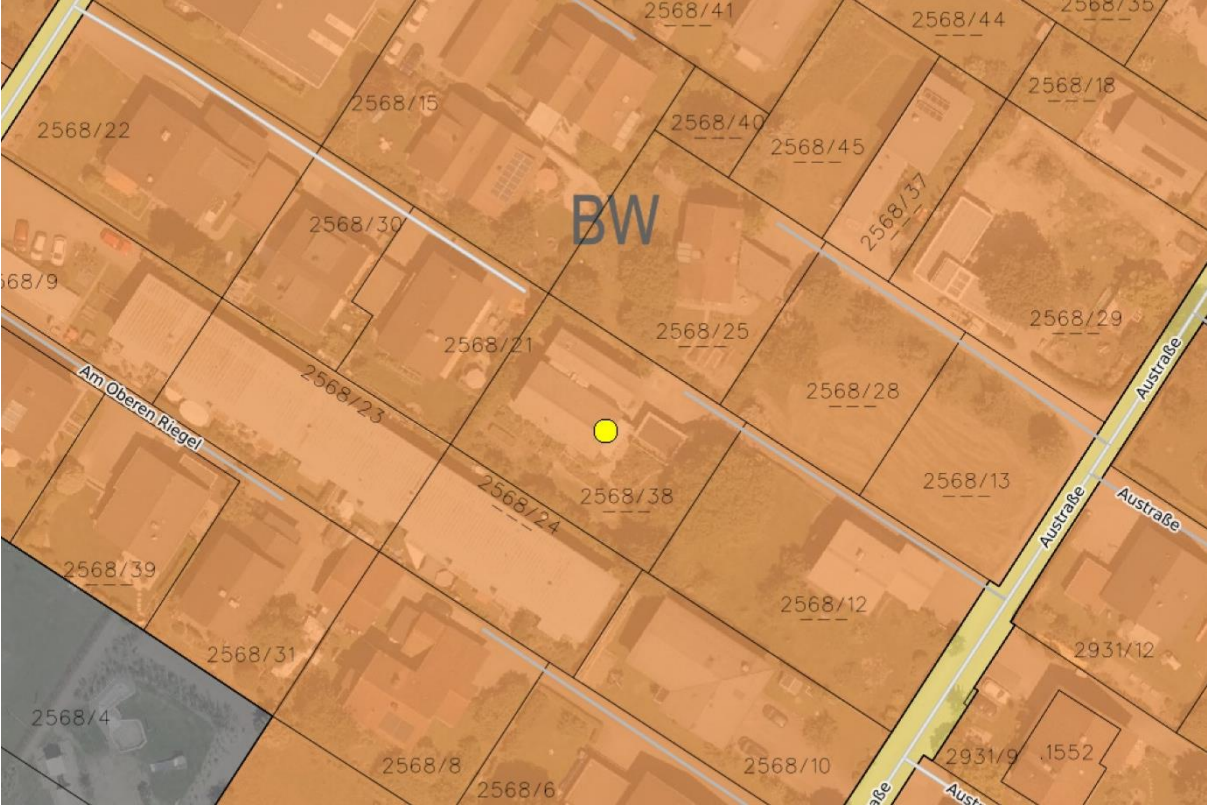


Garage



Ansicht

Flächenwidmung & Luftbild

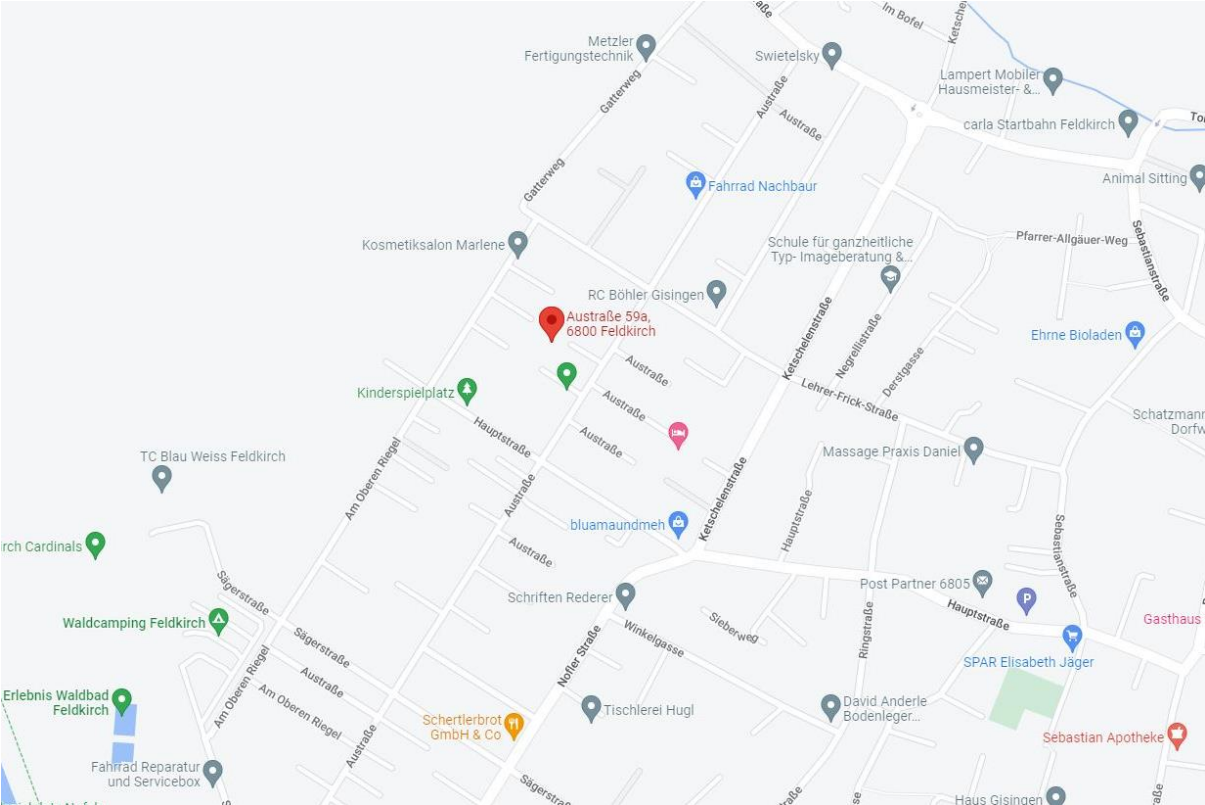


Flächenwidmung



Luftbild

Anfahrt



Anfahrt

Ihre Immobilienmakler

die zwei bbp GmbH
Bahnhofstraße 12
6800 Feldkirch
+43 (0) 664 177 45 06
office@diezwei.immo
www.diezwei.immo