



## Gemütliche 3 Zimmerwohnung in Nofels

6800 Feldkirch, Badgasse 1a

- Erholungsgebiet Bangs-Matschels
- Grenznähe CH & FL
- Öffis / gute Verkehrsanbindungen
- energieeffiziente Wohnanlage
- TG-Abstellplatz & Lift
- Nahversorgung



### Ihre Berater

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

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

# Daten

Objektnummer	10-754
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Zimmer	3 Zimmer
Bad	Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken
WC	separates WC vorhanden
Terrasse	ca. 18 m <sup>2</sup> Süd-Ausrichtung
Abstellraum / Kellerabteil	ca. 2 m <sup>2</sup> und WM-Anschluss / ca. 10 m <sup>2</sup>
Beziehbar	ab sofort
Mietvertragslaufzeit	4 Jahre
Baujahr	ca. 2017
Stockwerk	1. Obergeschoss, Lift vorhanden
Auto	TG-Abstellplatz vorhanden
Heizung	Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Solaranlage
Energieausweis	HWB 32 kWh/m <sup>2</sup> a Klasse B, fGEE 0,71 Klasse A
Betriebskosten	€ 231,19 / Monat (lt. Vorschrift 2023)
Mietzins TG-Platz	€ 80,00 / Monat
Mietzins Wohnung	€ 878,81 / Monat
Mietzins gesamt	€ 1.190,00 / Monat

Nahe dem Zentrum, in schönem Wohngebiet, steht diese 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung zur Vermietung. Bestens auch für Grenzgänger geeignet bietet die Wohnung großzügige Wohnräume verteilt auf ca. 73 m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über einen einladenden Eingangsbereich, einen freundlichen Wohnbereich samt moderner, offener Küche und angrenzendem Abstellraum, ein Bad, ausgestattet mit Wanne und Dusche sowie zwei weitere Zimmer. Die großzügige nach Süden ausgerichtete Terrasse erreichen Sie über den Wohn- und Essraum und bietet mit ihren ca. 18 m<sup>2</sup> ausreichend Platz – hier genießen Sie gemütliche Sommerabende mit Freunden & Familie.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen zudem beste Anbindungen zur Schweiz sowie nach Liechtenstein. Ein dazugehöriges Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum. Der Tiefgaragenabstellplatz ermöglicht komfortables und vor Umwelteinflüssen geschütztes Parken.

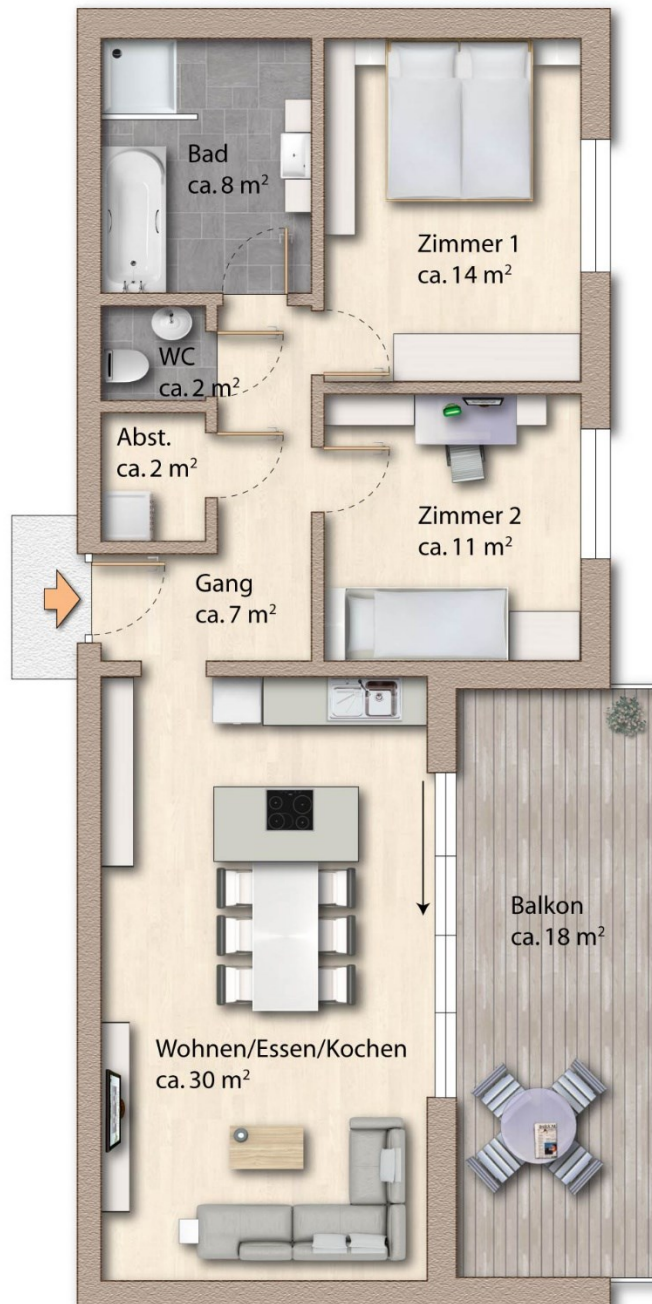
Die Wohnanlage und die Grünflächen präsentieren sich in einem neuwertigen, sehr gepflegten Zustand.

## Nebenkosten

Kaution 3 BMM (Bar oder Bankgarantie)

Vertragserrichtungsgebühr Mietvertrag € 300,- zzgl. 20% USt

# Grundriss



Grundriss 1. OG mit ca. Maßangaben

# Impressionen

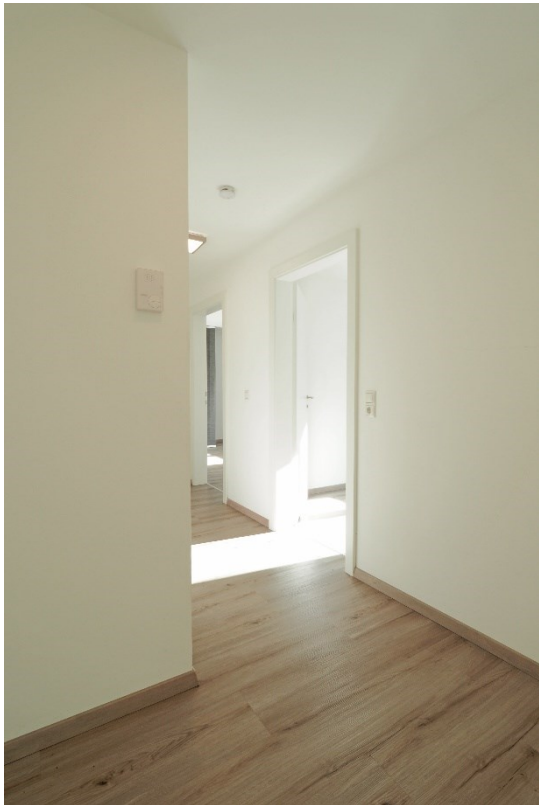


Ansicht



Ansicht

# Impressionen



Diele



Diele



Kochen

# Impressionen



Kochen/Essen



Wohnen

# Impressionen



Terrasse



Schlafen / Büro

# Impressionen



Schlafen



Schlafen



# Impressionen



Bad



Bad

# Impressionen



Dusche

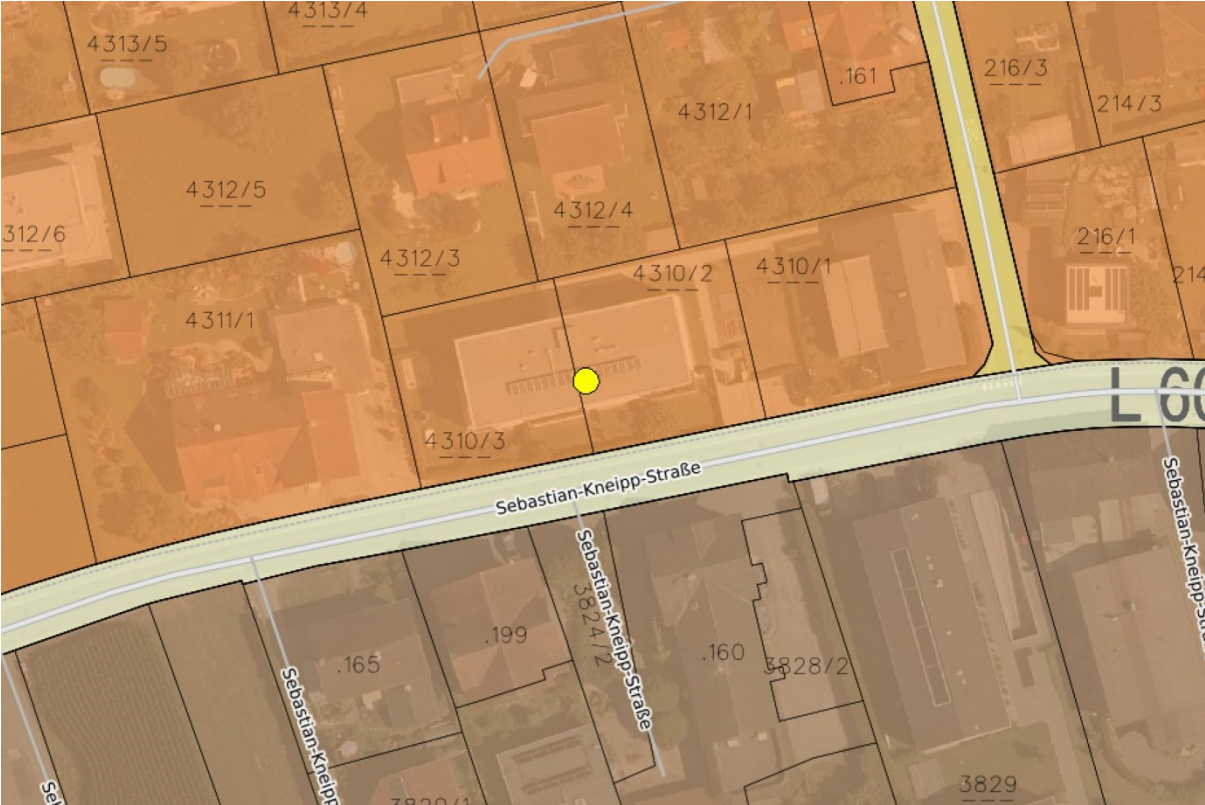


WC

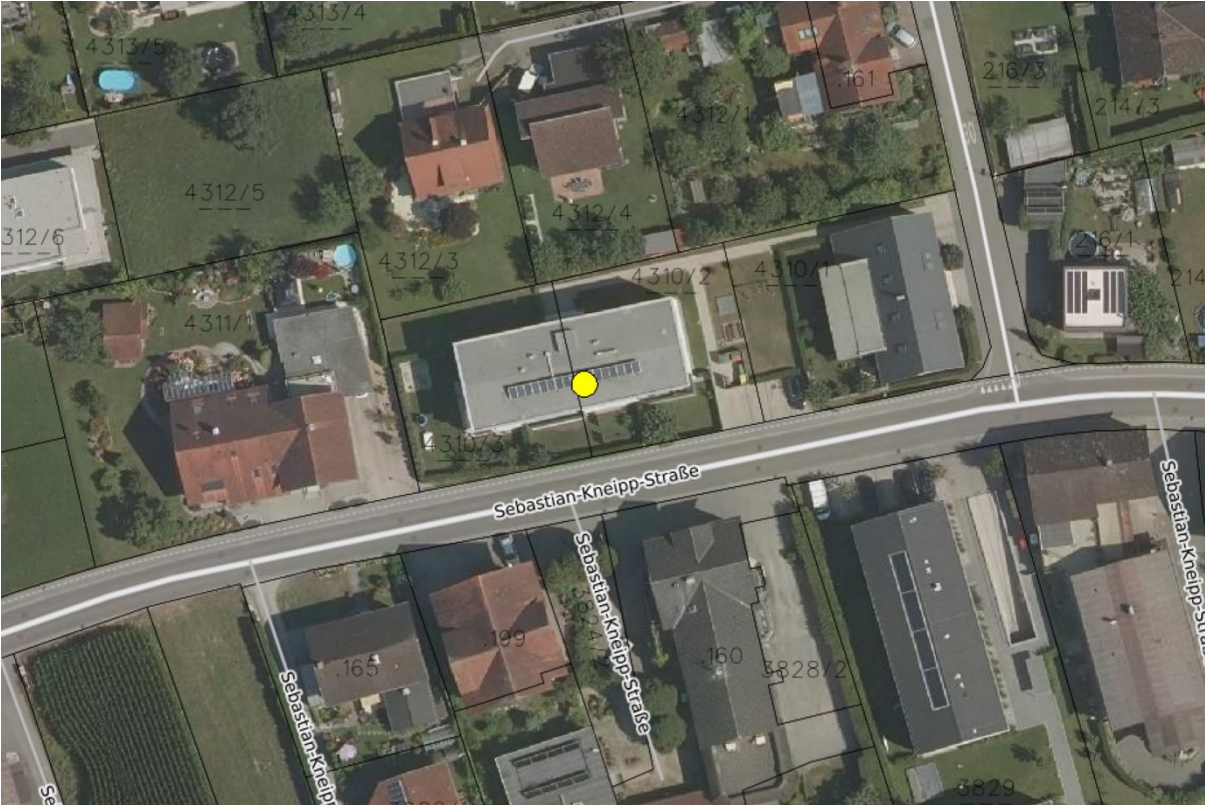


Allgemeinflächen

# Flächenwidmung & Luftbild

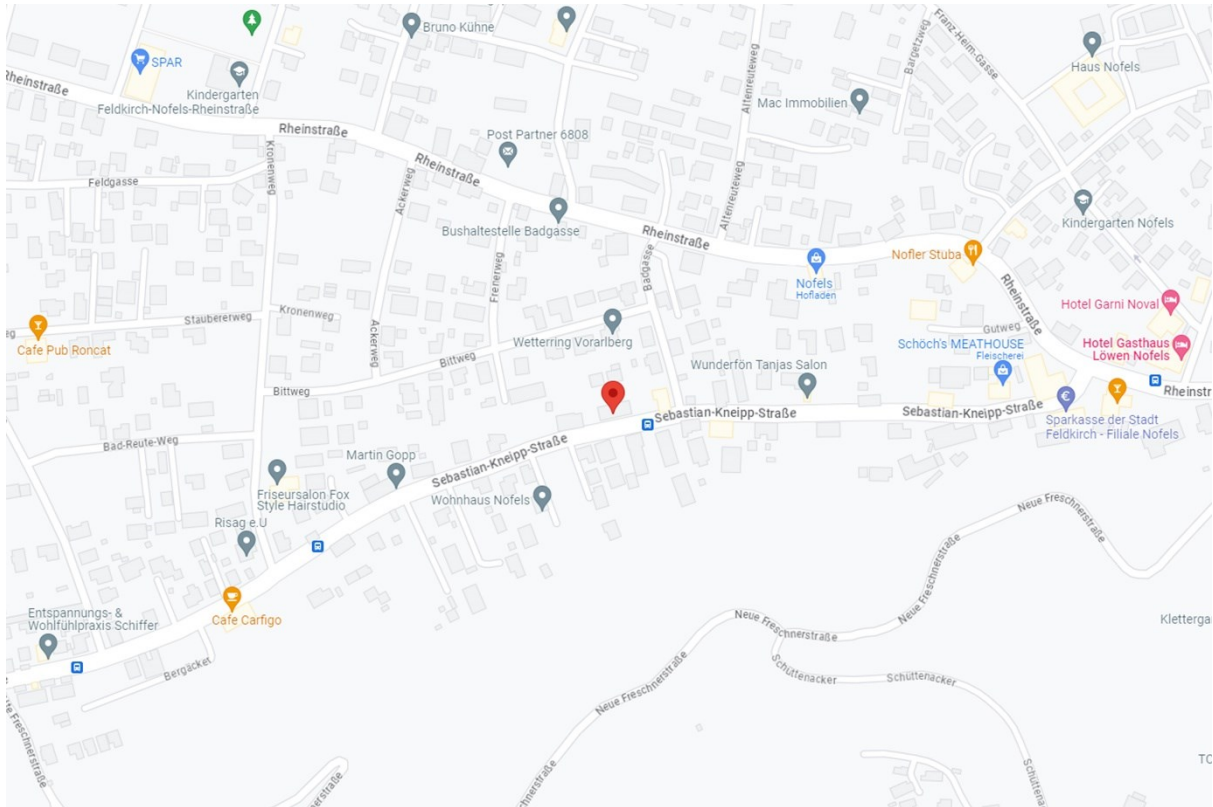


Flächenwidmung



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