



Wohnen mit Weitblick in Feldkirch: Zweifamilienhaus in begehrter Hanglage

6800 Feldkirch, Letzebüchelweg 17

- ▣ zwei Wohneinheiten
- ▣ ruhige Lage mit Weitblick
- ▣ Grenznähe FL & CH
- ▣ Pergola, Garten
- ▣ Garage
- ▣ Naturnahes Wohnen



Ihre Berater

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

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

Daten

Objektnummer	10-995
Grundfläche	ca. 673 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 205 m²
Wohnung Top 1	5 Zimmerwohnung mit ca. 125 m² - zurzeit vermietet großer Wohnbereich, Küche, 2 Badezimmer, 4 Zimmer, 2 Terrassen, Garten und Pergola mit Schiebetüre und offenem Kamin
Wohnung Top 2	3 Zimmerwohnung mit ca. 76 m² – leerstehend Wohnbereich, Küche, Badezimmer, Zimmer mit Balkon, Zimmer, große Terrasse mit überdachter Pergola und offenem Kamin
Garten	vorhanden
Keller	ca. 56 m²
Auto	Garage, Abstellplätze im Freien
Baujahr	ca. 1962 / 1994 Umbau und Sanierung
Heizung	Zentralheizung-Öl; Verteilung mittels Radiatoren
Energieausweis	HWB 140 kWh/m²a Klasse D, fGEE 1,84 Klasse D
*Richtpreis	€ 850.000,-

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

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

Wohnen mit Weitblick in bevorzugter Hanglage von Feldkirch – vielseitiges Zuhause für Familien, Generationen oder Anleger

Dieses stilvolle Zweifamilienhaus in bevorzugter Hanglage am Letzebüchel in Feldkirch verbindet naturnahes Wohnen mit Stadtnähe, großzügigen Außenbereichen und einem schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft und Bergwelt.

Die Waldfläche unterhalb des Grundstücks trägt zur ruhigen, naturnahen Wohnatmosphäre bei. Über einen direkten Fußweg ist die historische Altstadt von Feldkirch bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Liechtenstein und der Schweiz sowie von einer guten Infrastruktur.

Die Immobilie verfügt über zwei eigenständige Wohneinheiten, großzügige Terrassen- und Gartenflächen, Pergolen mit offenem Kamin sowie zusätzliche Nutz- und Nebenflächen. Damit bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten – vom großzügigen Familienwohnsitz über ein Mehrgenerationenmodell bis hin zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Wohneinheit Top 1 – großzügige 5-Zimmerwohnung über zwei Etagen

Die großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 125 m² erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Raum für individuelle Wohnbedürfnisse.

Auf der oberen Wohnebene empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit ca. 43 m² führt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 13 m² große Terrasse, die mit einem traumhaften Ausblick auf die Schweizer Berge begeistert.

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich eine gut ausgestattete, zeitgemäße Küche, die Funktionalität und Wohnkomfort miteinander verbindet. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Büro, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsraum. Ein Badezimmer mit Badewanne und WC komplettiert diese Etage.

Im darunterliegenden Geschoss befinden sich drei gemütliche Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und praktischem Waschtischverbau. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Dadurch entsteht eine besonders schöne Verbindung zwischen den Innenräumen und dem Außenbereich.

Ein besonderes Highlight dieser Wohneinheit ist die gemütliche Pergola mit offenem Kamin. Eine Seite der Pergola ist mit Glasschiebetüren ausgestattet. Dadurch lässt sich der Bereich flexibel nutzen – offen bei schönem Wetter oder geschützt und gemütlich bei kühleren Temperaturen.

Sie bietet einen außergewöhnlichen Platz für gesellige Abende, gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden oder entspannte Momente im Freien.

Wohneinheit Top 2 – 3-Zimmerwohnung im Obergeschoss mit Weitblick

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m² befindet sich im Obergeschoss und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung, viel Tageslicht und attraktive Außenbereiche.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer. Eines der Zimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und eignet sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse mit überdachter Pergola und offenem Kamin. Sie bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder entspannte Sonnenstunden. Die erhöhte Lage ermöglicht zudem einen schönen Weitblick über Feldkirch und die umliegende Bergwelt.

Die Wohnung eignet sich hervorragend als separate Wohneinheit, zur Eigennutzung oder auch als attraktive Vermietungseinheit.

Nebenflächen & Außenbereich

Zusätzlich zu den beiden Wohneinheiten stehen großzügige Nutz- und Nebenflächen zur Verfügung. Der Keller bietet verschiedene Räume, die sich vielseitig als Lager-, Abstell-, Hauswirtschafts- oder Hobbyflächen nutzen lassen.

Auch hinsichtlich der Parkmöglichkeiten überzeugt die Liegenschaft mit einem großzügigen Angebot. Eine große Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen drei weitere Parkplätze direkt am Haus zur Verfügung.

Fazit - Eine Immobilie mit viel Potenzial und einem besonderen Standort in Feldkirch

Dieses Zweifamilienhaus vereint zwei Wohneinheiten, großzügige Nebenflächen, einen Garten sowie attraktive Terrassen- und Außenbereiche mit einer begehrten Hanglage und schönen Ausblicken.

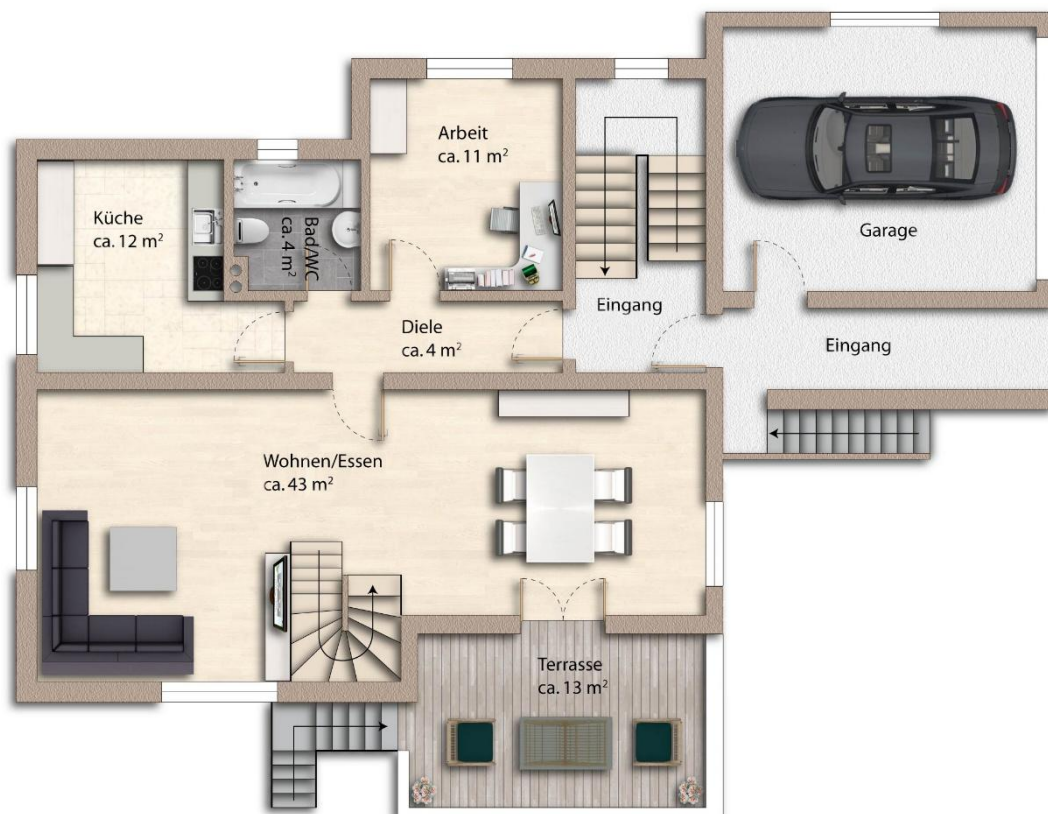
Die Nähe zu Liechtenstein und zur Schweiz macht die Immobilie besonders interessant für Grenzgänger. Auch das Krankenhaus Feldkirch, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Ob als Zuhause für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Anlage – die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, attraktiven Außenbereichen und guter Infrastruktur verleiht diesem Haus einen besonderen Charakter.

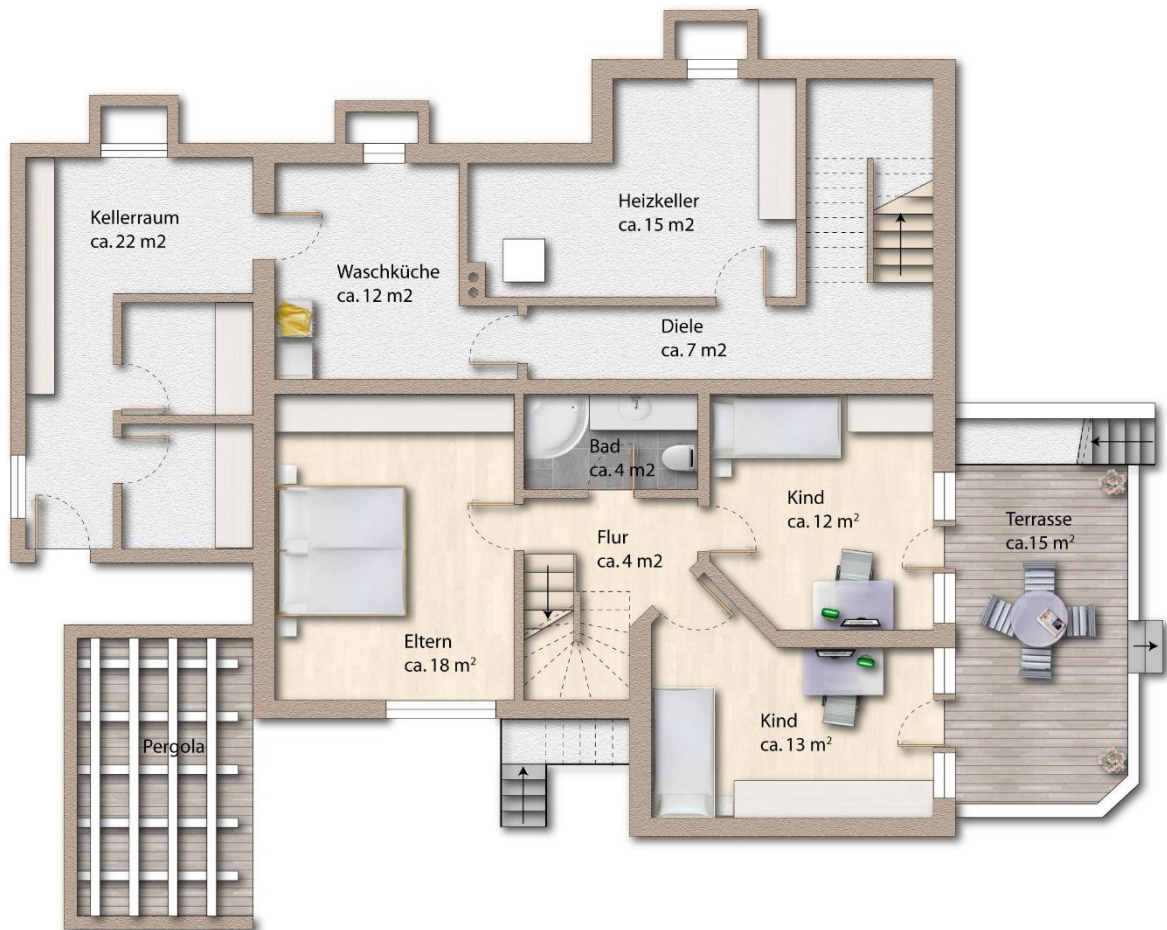
Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Grundriss



Grundriss Top 1 / EG mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss Top 1 / UG mit ca. Maßangaben

Grundriss



Grundriss Top 2 / OG mit ca. Maßangaben

Impressionen



Hauseingang



Wohnung Top 1 - Wohnen

Impressionen



Wohnung Top 1 - Wohnen



Wohnung Top 1 - Terrasse

Impressionen



Wohnung Top 1 - Küche



Wohnung Top 1 - Zimmer EG

Impressionen



Wohnung Top 1 - Bad EG



Wohnung Top 1 - Diele UG

Impressionen



Wohnung Top 1 - Zimmer (18 m²)



Wohnung Top 1 - Zimmer (13 m²)

Impressionen



Wohnung Top 1 - Zimmer (12 m²)



Wohnung Top 1 - Bad UG

Impressionen



Wohnung Top 1 - Terrasse



Wohnung Top 1 - Pergola

Impressionen



Garten



Garten

Impressionen



Wohnung Top 2 - Wohnen



Wohnung Top 2 - Küche

Impressionen



Wohnung Top 2 - Schlafzimmer



Wohnung Top 2 - Balkon

Impressionen



Wohnung Top 2 - Zimmer



Wohnung Top 2 - Bad

Impressionen

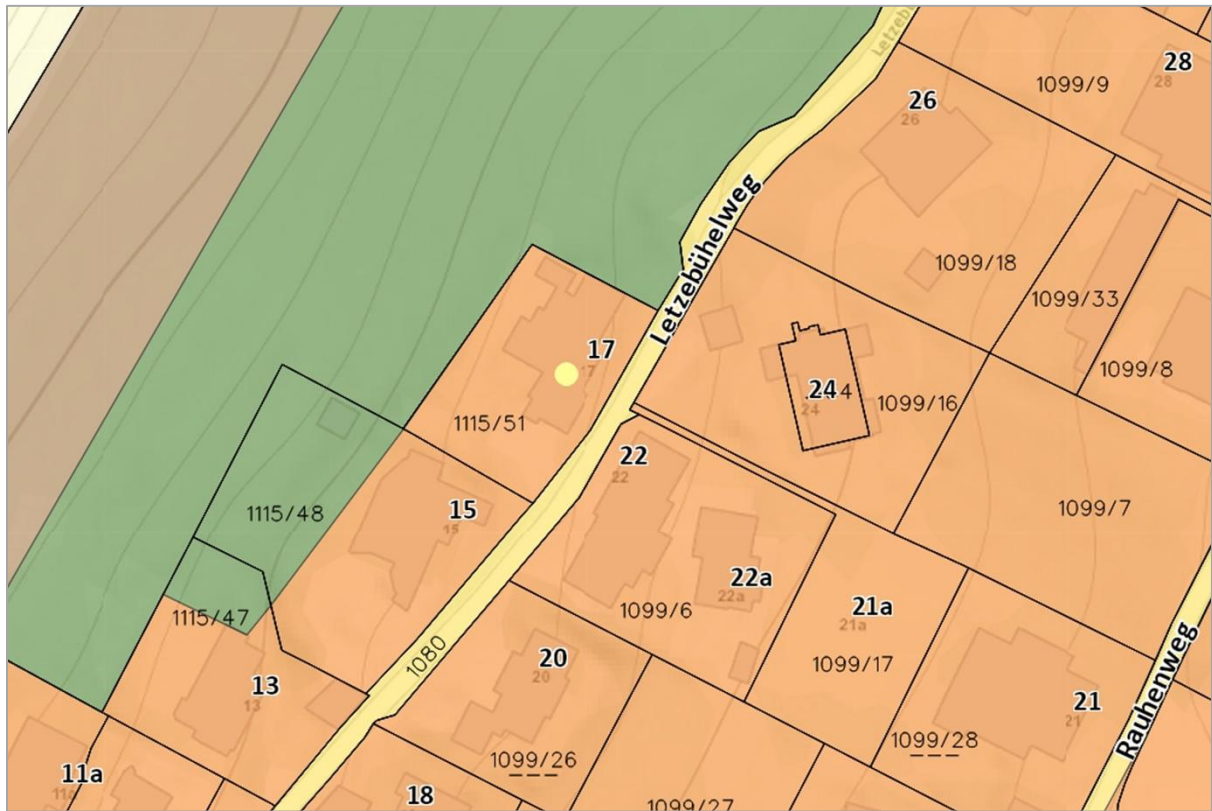


Wohnung Top 2 - Pergola / Terrasse

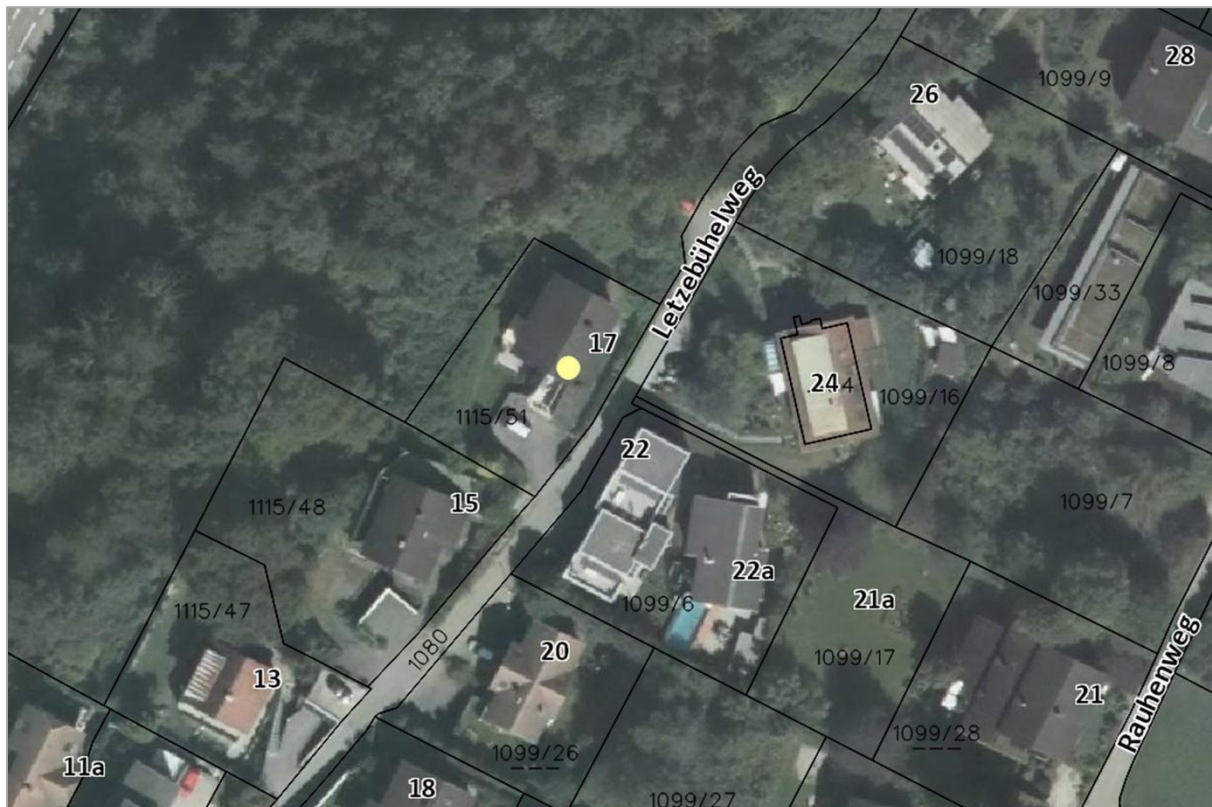


Wohnung Top 2 - Pergola / Terrasse

Flächenwidmung & Luftbild

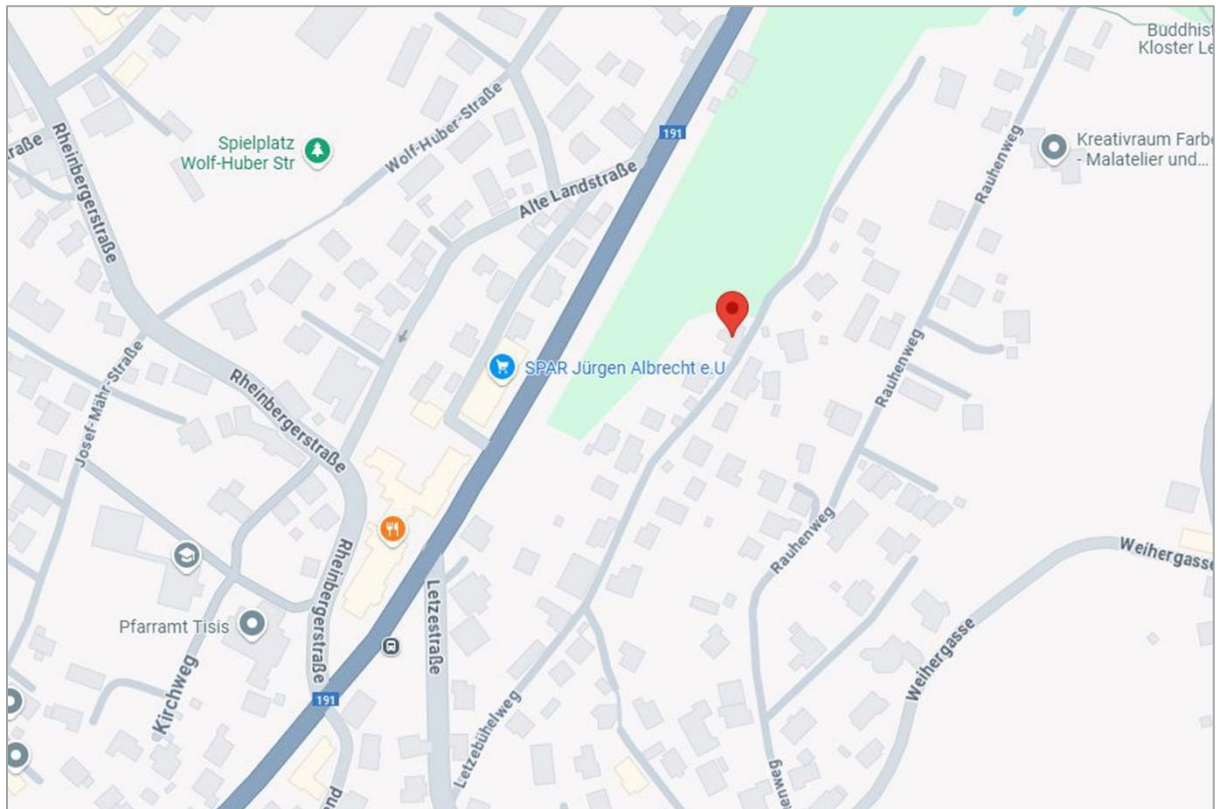


Flächenwidmung



Luftbild

Anfahrt



Anfahrtsplan

Notizen

[illegible]

Notizen

[illegible]

Ihre Immobilienmakler

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