# *Altbau Highlight* 3-Zimmerwohnung im Herzen von Feldkirch zu vermieten!

**Objektnummer: 5781/942300201**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Ziegelhofgasse 2 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6800 Feldkirch |
| **Baujahr:** | 1870 |
| **Wohnfläche:** | 51,19 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 198,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,44 |
| **Gesamtmiete** | 1.150,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.150,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.150,00 € |

**Infos zu Preis:**

Kaution: Überweisung, Sparbuch oder Bankgarantie

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Laura Ender**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis

T +43 5523 53156 612

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Entabachgä
s'Entaburchgässele
und seine Umgebung
In alten Chroniken ist vermerkt, daß: "anno 1500 im Aprillen ist angefangen zu graben am MÜHL-BACH bis an den GERBERBACH (Jetzt ENTENBACH) um 100 Pfund."
Der Entabach wurde über einen Kanal vom Mühlebach - (jetzt unger. Montforthaus - Hotel Holiday Inn) und dem Wasser der Schattenburgseite (Gerinne) gespeist und diente als Wasch- und Entsorgungsgerinne. In den Chroniken wird von einem Prozess berichtet, in dem ein Anwohner geklagt wird, weil er seinem Nachbarn "versehentlich" den vollen Nachttopf über den Kopf geleert hat. Dieser Entabach floss in Richtung Marktgasse. Am unteren Eck (Stadtmauer - Reste von 1220!!) errichtete Graf Hugo von Montfort eine der zwei Badestuben die später auch als Waschhaus dienten. Die andere war, unter dem Komptur der Johanniter, an der Rückseite der Johanniter Kirche (Sakristei?). Beide Badestuben hatten Bader, d.h. ausgebildete Ärzte 1218!

# Objektbeschreibung

**Altbauflair mitten in der Stadt – 3-Zimmerwohnung mit Charme in Feldkirch - Leben über der Entenbachgasse**

Sie lieben das Leben in der Stadt, möchten aber auf Charakter, Gemütlichkeit und eine persönliche Note nicht verzichten? Dann wird Sie diese **3-Zimmerwohnung in der Ziegelhofgasse 2** begeistern. Auf **51,19 m²** entfaltet sich ein Wohngefühl, das vor allem Singles und Paare anspricht, die das urbane Leben in Feldkirch in vollen Zügen genießen möchten.

Besonders ins Auge fällt der Dielenboden, der zusammen mit den Altbauelementen für eine ganz besondere Atmosphäre sorgt. Ein Waschmaschinennanschluss befindet sich in einer eigenen Waschnische außerhalb der Wohnung, ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Und das Beste: Sie wohnen mitten im Zentrum von Feldkirch, mit Cafés, Geschäften und dem Stadtleben direkt vor Ihrer Tür.

*Ein Zuhause für alle, die das Besondere im Alltäglichen suchen – und das Herz an den Charme der Stadt verloren haben.*

Raumaufteilung:

? **Küche** – Separater Bereich zum Kochen und Genießen, mit Platz für liebevolle Mahlzeiten

? **Wohnzimmer** – Der gemütliche Mittelpunkt der Wohnung

? **Zimmer 1** – Perfekt als Schlafzimmer, gut gelegen und zum Wohlfühlen gemacht

? **Zimmer 2** – Vielseitig nutzbar als **Homeoffice, Ankleidezimmer oder kreativer Freiraum**

? **Badezimmer mit Dusche & WC** – Funktional und stilvoll – **wird gerade renoviert**

? **Französischer Balkon** – Kleines, aber feines Highlight mit besonderem Altbau Flair

? **Waschnische mit Waschmaschinen- & Trockneranschluss** – Praktisch außerhalb der Wohnung gelegen, vom französischen Balkon zugänglich

? **Kellerabteil** – Zusätzlicher Stauraum (teils Naturkeller)

Ein Tiefgaragenplatz kann bei Bedarf über den Eigentümer dazugemietet werden.

**Gesamtmietzins:**

EUR 900,00 brutto Mietzins Wohnung

EUR 250,00 brutto Betriebskostenpauschale Wohnung

EUR 1.150,00 brutto Gesamtmietzins inklusive Betriebskostenpauschale

**Lage:**

? **Zentrale Lage in Feldkirch** – Wohnen mitten in der Stadt und dennoch entspannt – ideal für alle, die kurze Wege und urbanes Lebensgefühl schätzen

? **Altstadt nur wenige Schritte entfernt** – Cafés, Restaurants, kleine Läden und das lebendige Stadtflair direkt vor der Haustür

? **Supermärkte & Nahversorgung in unmittelbarer Nähe** – Alles, was man täglich braucht, ist bequem zu Fuß erreichbar

? **Bahnhof & öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar** – Perfekt für Pendler und alle, die gerne mobil bleiben

? **Kulturelle Highlights ganz nah** – Theater, Montforthaus, Märkte und Veranstaltungen bringen Abwechslung direkt ins Viertel

? **Leben, wo andere bummeln** – Die Ziegelhofgasse liegt zentral – ideal für Menschen, die das Stadtleben lieben, ohne auf Rückzug verzichten zu wollen

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

*Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler,*

*sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler*

*Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte*

*zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <150m
Apotheke <275m
Krankenhaus <1.475m

**Kinder & Schulen**
Schule <125m
Kindergarten <275m
Höhere Schule <1.400m
Universität <250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <150m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.650m

**Sonstige**
Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <250m
Polizei <175m

**Verkehr**

Bus <125m
Bahnhof <700m
Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap