Traumhafter Weitblick auf der Letze in Feldkirch – Zweifamilienhaus mit großem Garten



Eingangsbereich

Objektnummer: 5781/31000069

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Letzestraße 39
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6800 Feldkirch
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	410,08 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	1.600,00 m²
Keller:	35,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	980.000,00 €
Betriebskosten:	337,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

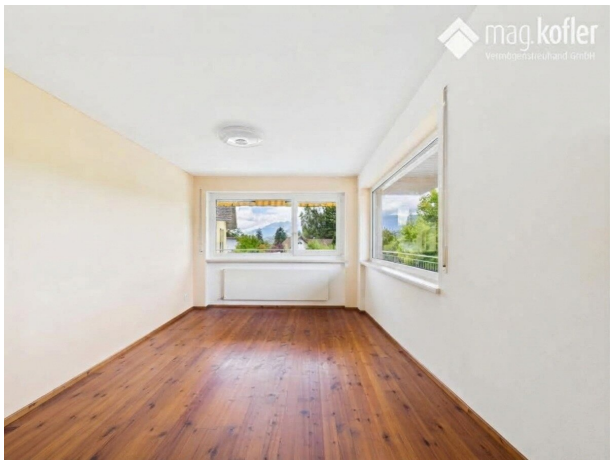
Kerstin Jautz

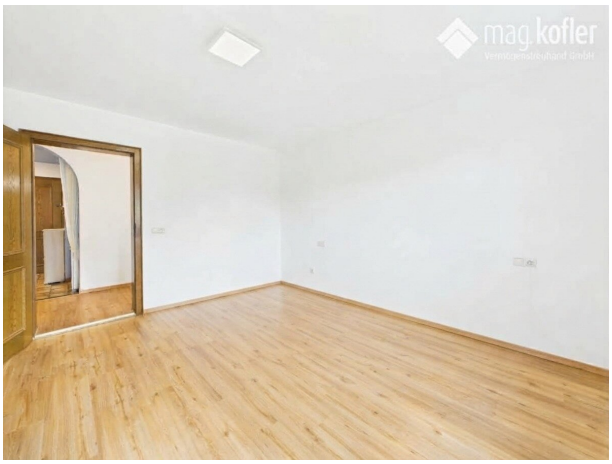

mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH


mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH

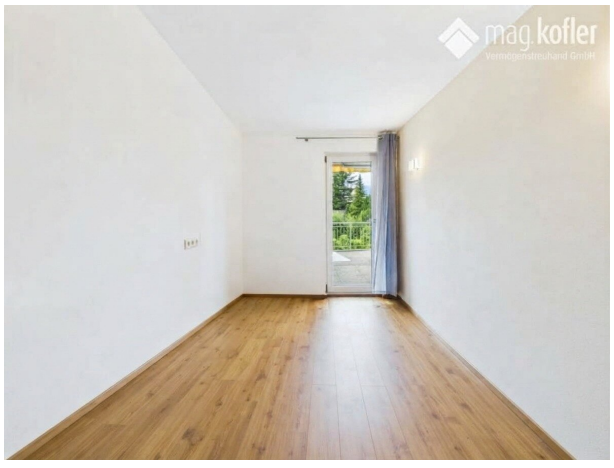

mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH


mag. kofler
Vermögenstreuhand GmbH


mag. kofler


mag. kofler













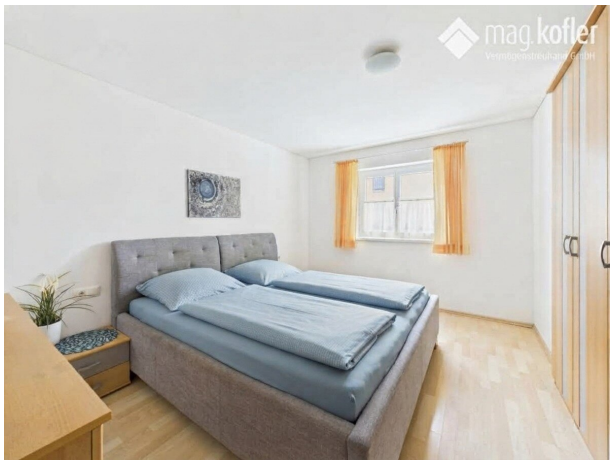


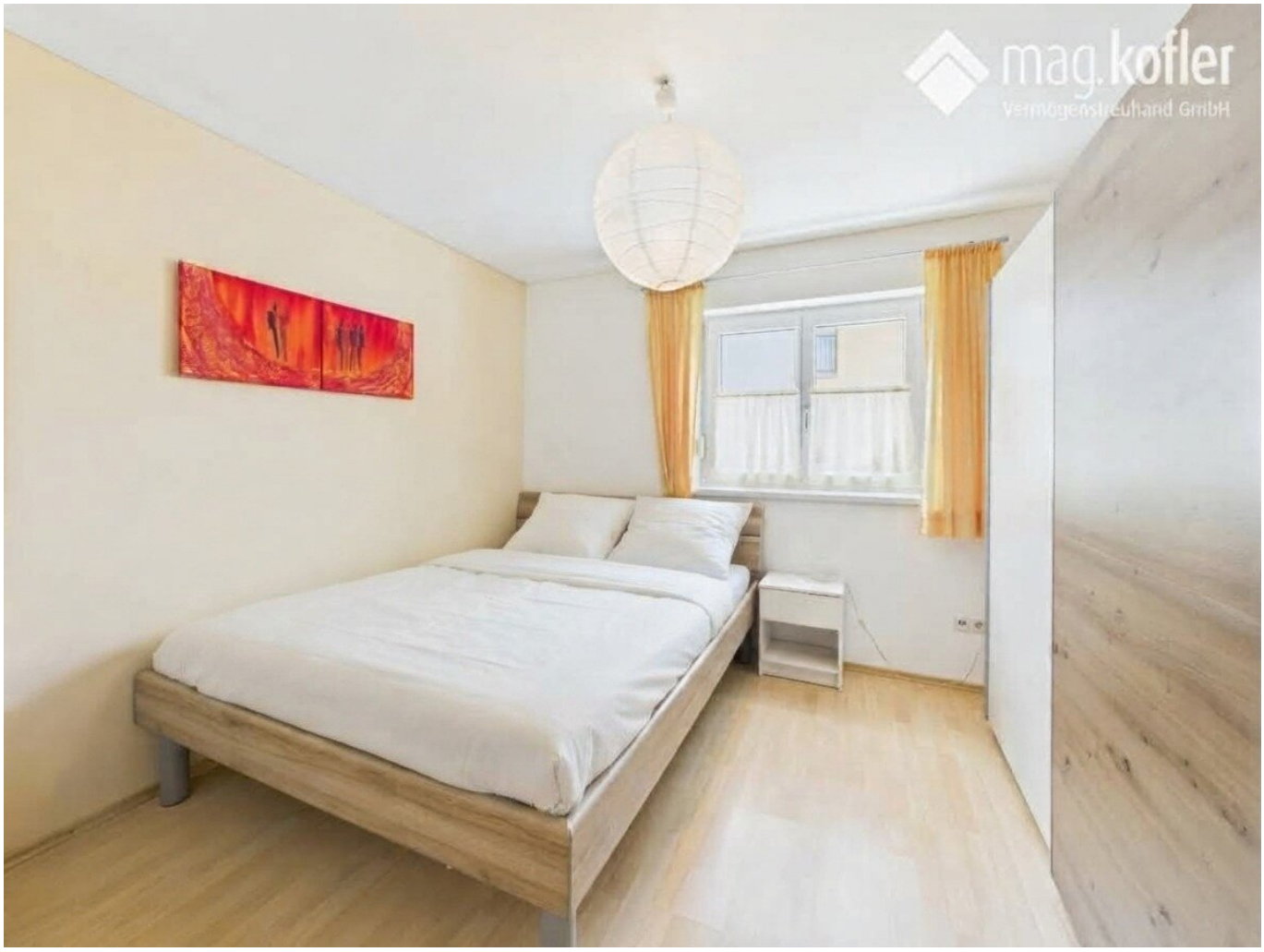





mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH


mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH


mag.kofler






































mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH



Etage 1 Gebäude 1

mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH

Wohnfläche[1]
103.45 m²

Nutzfläche[2]
39.53 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 1

mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH

Wohnfläche[1]
93.48 m²

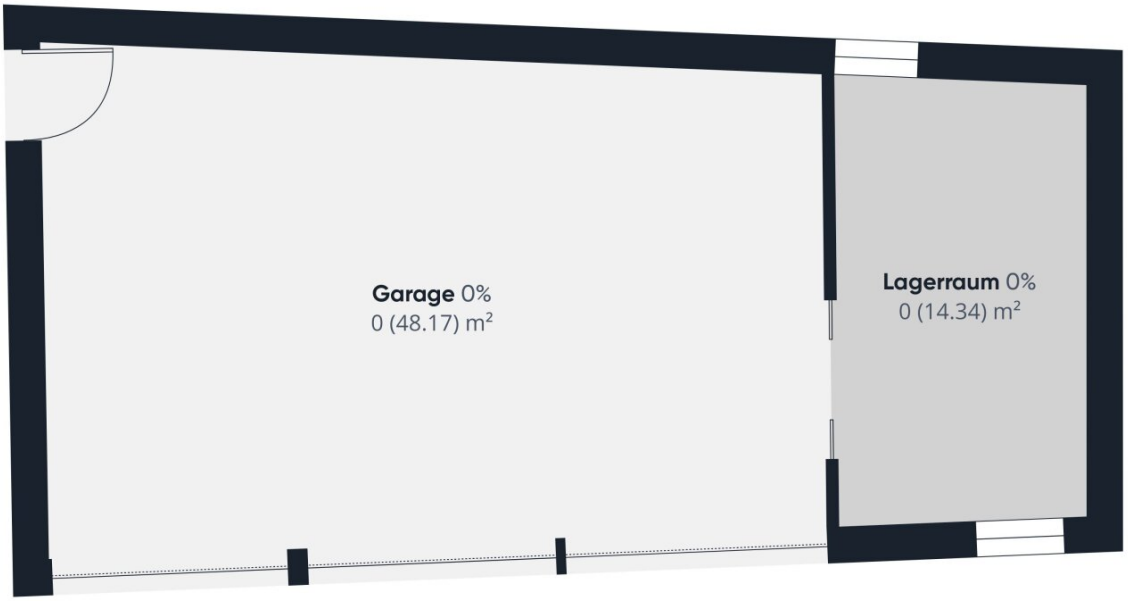
Nutzfläche[2]
37 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 2

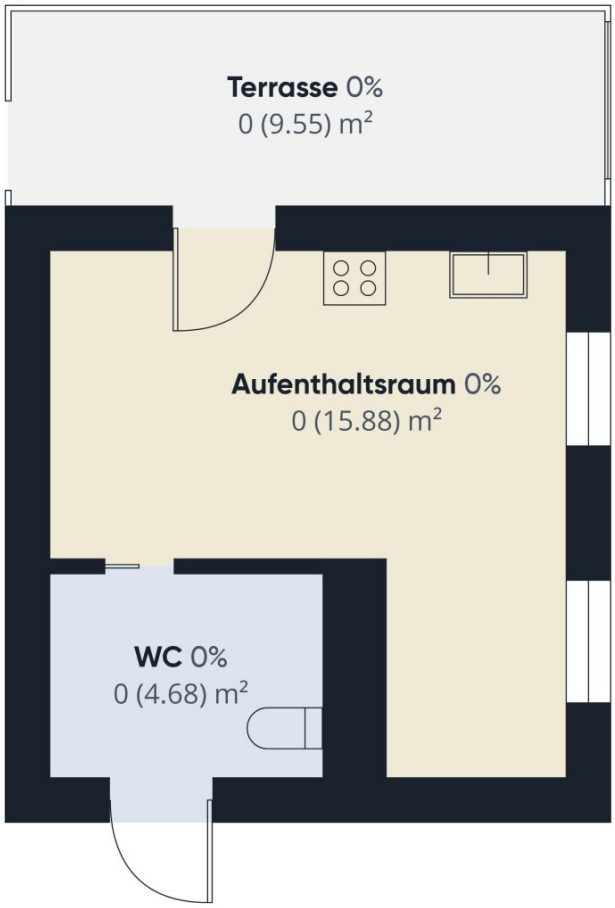
mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH

Nutzfläche[1]
62.51 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 3

mag.kofler
Vermögenstreuhand GmbH

Nutzfläche[1]
30.11 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Immobilie mit großzügigem Grundstück in zentraler Lage? Dann ist dieses Zweifamilienhaus in Feldkirch genau das Richtige für Sie!

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.400 m² gelegen – teilweise als Wohngebiet, teilweise als Freifläche gewidmet – bietet dieses Objekt außergewöhnliches Potenzial für Eigennutzer, Investoren oder alle, die das Besondere suchen.

Der weitläufige Garten ist ein echtes Juwel: grün, ruhig und liebevoll gewachsen – mit einer urigen Almhütte, die als gemütlicher Rückzugsort genutzt werden kann.

Das Gebäude besticht durch seine großzügige Raumstruktur und bietet viel Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte:

Ob als Mehrgenerationenhaus, zum Wohnen und Vermieten oder als großzügiges Zuhause mit zusätzlicher Einliegerwohnung – hier ist Raum für Ihre Ideen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Garage mit Platz für drei Fahrzeuge sowie weitere Außenstellplätze – komfortabel und praktisch zugleich.

Die zentrale Lage in Feldkirch sorgt für kurze Wege: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, der Bahnhof und das Stadtzentrum sind rasch erreichbar – und doch genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Ein Haus mit Charakter, ein Grundstück mit Seltenheitswert – hier verbinden sich zentrales Wohnen und naturnahes Lebensgefühl auf einzigartige Weise.

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundstücksgröße: ca. 2.412 m²

Bauwidmung: ca. 490 m² BW

Bauwidmung: ca. 1.922 m² FL

Gefahrenzone: keine Gefahrenzone

TECHNISCHE DATEN

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Zweifamilienhaus mit folgenden Eckdaten:

Baujahr der Immobilie	1979
Heizungsart	Wärmepumpe (2023)
Anlage/Gesamteinheiten	2 Wohneinheiten 1 Almhütte mit Strom und Wasseranschluss (WC und Kochnische vorhanden) 1 Schopf
Autoabstellplätze	1 große Garage für 3 PKW ca. 6 Freiplätze

Keller	vorhanden

DAS GEBÄUDE BESTEHT AUS

Wohnfläche Gesamt	ca. 199,02 m²
Nutzfläche Gesamt	ca. 416,47 m²

5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss	**ca. 104,07 m²**
Küche	ca. 21,00 m²
Wohnzimmer	ca. 14,00 m²
Schlafzimmer 1	ca. 14,60 m²
Schlafzimmer 2	ca. 12,51 m²
Schlafzimmer 3	ca. 9,38 m²
Schlafzimmer 4	ca. 9,15 m²
Badezimmer	ca. 6,75 m²
Flur	ca. 9,18 m²
Eingangsbereich	ca. 5,90 m²
Balkon	ca. 39,53 m²
Terrasse Obergeschoss	ca. 109,71 m²

3-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss	**ca. 94,95 m²**
Wohnraum	ca. 23,99 m²
Küche	ca. 23,65 m²
Schlafzimmer 1	ca. 14,31 m²
Schlafzimmer 2	ca. 11,25 m²
Badezimmer	ca. 8,86 m²
Flur	ca. 11,24 m²
Terrasse Untergeschoss	ca. 11,00 m²

sonstige Räume Untergeschoss

Heizung/Waschraum	ca. 20,80 m²
Vorraum	ca. 6,08 m²

WC	ca. 1,5 m²
Abstellraum	ca. 8,62 m²
Garage 3 PKW	ca. 47,81 m²
Lagerraum	ca. 14,40 m²
Stellplätz 4 PKW	

MODERNISIERUNGEN

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren stetig modernisiert und technisch wie optisch aufgewertet.

Die wichtigsten Maßnahmen im Überblick:

2006

- Wohnung im Erdgeschoss komplett neu saniert inkl. Sanitäranlagen

2022

- Teilweise Erneuerung der Bodenbeläge im OG
- Komplette Elektroinstallation im OG neu
- Einbau einer modernen Einbauküche im OG
- Austausch der Fenster und der Balkontür im Elternschlafzimmer OG
- Erneuerung eines großen Fensters im Wohnzimmer OG
- Wandeinzug für das 4. Schlafzimmer, die jederzeit zurück gebaut werden kann um das Wohnzimmer wieder um ca. 9,38 m² zu erweitern

2023

- Installation einer neuen Wärmepumpe, ausgelegt für bis zu drei Wohneinheiten – zukunftssicher und energieeffizient
- Neue hochwertige Haustüre
- Austausch von zwei weiteren Balkontüren OG + UG

2024

- Isolierung des Dachbodens zur Verbesserung der Energieeffizienz

2025

- Erneuerung von zwei Armaturen im Badezimmer im OG
- Neue Duschwand im Badezimmer im OG

MONATLICHE AUSGABEN

Strom	250,- €
Wasser	30,- €
Kanal	42,- €
Müllgebühr	15,- €
Gesamtkosten monatlich	337,- €

INFORMATIONEN

Aktuell wird die Wohnung im Untergeschoss als Ferienwohnung genutzt.

Die Vermietung kann auf Wunsch fortgeführt oder jederzeit beendet werden. Auch eine Übernahme der vorhandenen Einrichtung ist möglich.

Bei Interesse stellen wir Ihnen die entsprechenden Umsatzzahlen gerne zur Verfügung.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Fläche über der Garage auszubauen und die Wohnfläche dadurch zu erweitern.

NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

SONSTIGE INFORMATION

- nach Absprache verfügbar

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot 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.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihr neues Zuhause in Feldkrich!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.050m
Apotheke <575m
Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen
Schule <700m
Kindergarten <450m
Höhere Schule <800m
Universität <1.350m

Nahversorgung
Supermarkt <575m
Bäckerei <875m
Einkaufszentrum <3.225m

Sonstige
Bank <575m
Geldautomat <925m
Post <900m
Polizei <1.275m

Verkehr
Bus <75m
Bahnhof <1.100m
Autobahnanschluss <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap