

## ? Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Frastanz - Felsenau ?



**Objektnummer: 8113/159**

**Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6820 Frastanz
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	269.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	50,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

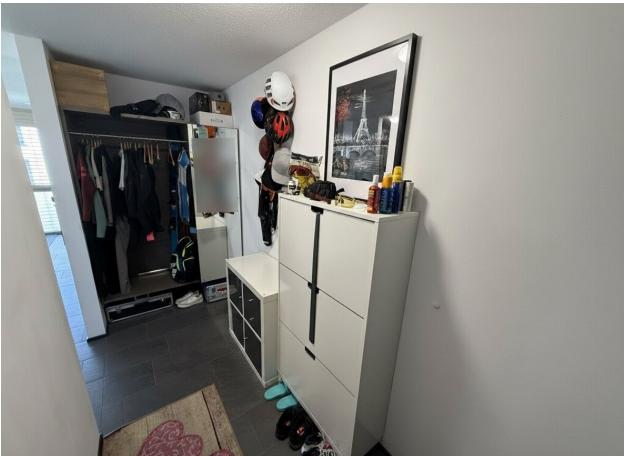
## Ihr Ansprechpartner



**Raphael Riepl**

FBI Immobilien GmbH  
Achstraße 31  
6844 Altach

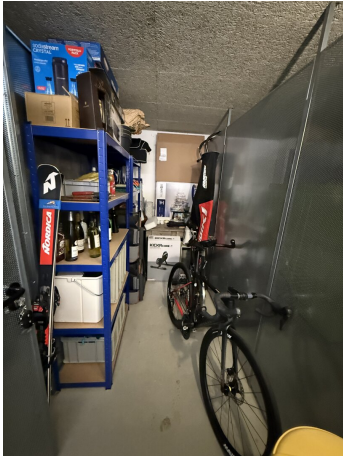












## IHRE 1. ADRESSE

FÜR IMMOBILIEN IN VORARLBERG



Ihr Immobilienmakler aus  
Vorarlberg.

[www.fbi-immobilien.at](http://www.fbi-immobilien.at)

## FBI SERVICE

RATGEBER & WISSENSWERTES



## WIR BIETEN MEHR.

Entdecken Sie unsere  
Ratgeber rund um  
Erbschaft, Wohnen im Alter,  
Scheidung &  
Immobilienverkauf u.v.m.



T +43 5576 42888

## FBI BEWERTUNG

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?



## WERTERMITTLUNG

Ermitteln Sie den aktuellen Wert  
Ihrer Immobilie – einfach,  
schnell, unverbindlich und  
kostenlos.



[office@fbi-immobilien.at](mailto:office@fbi-immobilien.at)



# Objektbeschreibung

Sie finden die komplette Bilddokumentation in unserem Online-Rundgang - viel Spaß bei der virtuellen Tour durch die Wohnung!

Link zum Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3142354?accessKey=69f9>

? **Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Frastanz - Felsenau** ?

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch **praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume und moderne Ausstattung** – ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt ?.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch die besondere Architektur von Walser/Werle aus und bietet eine hochwertige Bauqualität mit regionalen Handwerkern. Die Fassade wurde 2026 neu gestrichen.

?? **Wohnbereich & Komfort**

Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und schafft eine einladende Atmosphäre zum Entspannen und Wohlfühlen ??. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für Ruhe und Rückzug, während sich der Wohnbereich flexibel nutzen lässt – auch als Homeoffice oder Gästezimmer.

?? **Ausstattung & Extras**

Die Wohnung ist modern und funktional gestaltet: Küche, Bad und Wohnräume sind hochwertig ausgestattet und bieten maximalen Komfort für den Alltag. Die Wohnung wurde 2019 generalsaniert - Bad - Küche - Böden - Wände - Decken - etc.

Beheizt wird das Wohnhaus über eine Wärmepumpenheizung mit Tiefensonden.

? **Lage & Umgebung**

Die Wohnung befindet sich in der **Fellengatnerstraße in Frastanz**, einer ruhigen und gepflegten Wohngegend ?. Einkaufsmöglichkeiten ?, Schulen ?, Ärzte und Gastronomie sind bequem erreichbar. Dank der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle neben der Türe) ? und der guten Anbindung an die Autobahn A14 sind Feldkirch, Bludenz und Bregenz schnell erreichbar.

? **Fazit:**

Eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung in **top Lage von Frastanz**, die modernes Wohnen, Komfort und zentrale Erreichbarkeit perfekt vereint. Ideal für alle, die **praktisch, modern und**

**urban wohnen** möchten.

Ein Tiefgaragenabstellplatz kann optional um € 25.000,00 dazu gekauft werden.

**Die Immobilie ist derzeit befristet (31.03.2027) und gewinnbringend vermietet und stellt somit auch eine attraktive Option für Anleger dar. ?**

**Nähere Informationen zum bestehenden Mietvertrag stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.**

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise**

Wir ermitteln den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

**Viele weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage:**  
<https://www.fbi-immobilien.at/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap