

**Wunderschöne Doppelhaushälfte in Frastanz mit 7
Zimmern, Terrasse, Einliegerwohnung & Garage!**



Objektnummer: 5360/1912

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6800 Feldkirch
Baujahr:	1996
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Breuss

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996



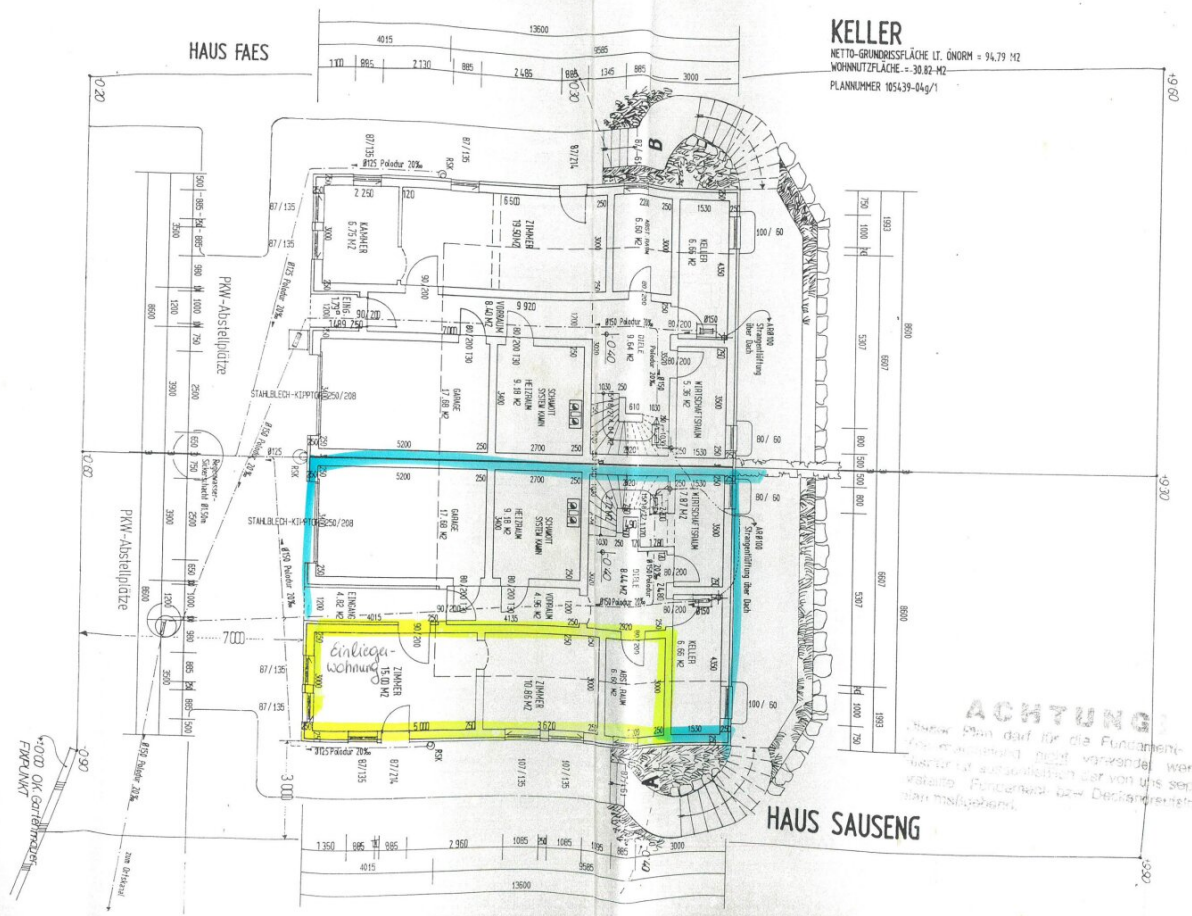












KELLER
 NETTO-GRUNDKESSELFLÄCHE LT. ÖNORM = 94,79 M²
 WOHNNUTZFLÄCHE = 30,82 M²
 PLANNUMMER 105439-04g/1

ACHTUNG
 Dieser Plan darf für die Fundament- bzw. für die Gründung nicht verwendet werden, wenn er aus anderen Gründen von uns separat als Fundament- bzw. Deckungsrisse nicht mitgeliefert.

HAUS SAUSENG

HAUS FAES

1000 OK Garthofen
 Fiedlmann

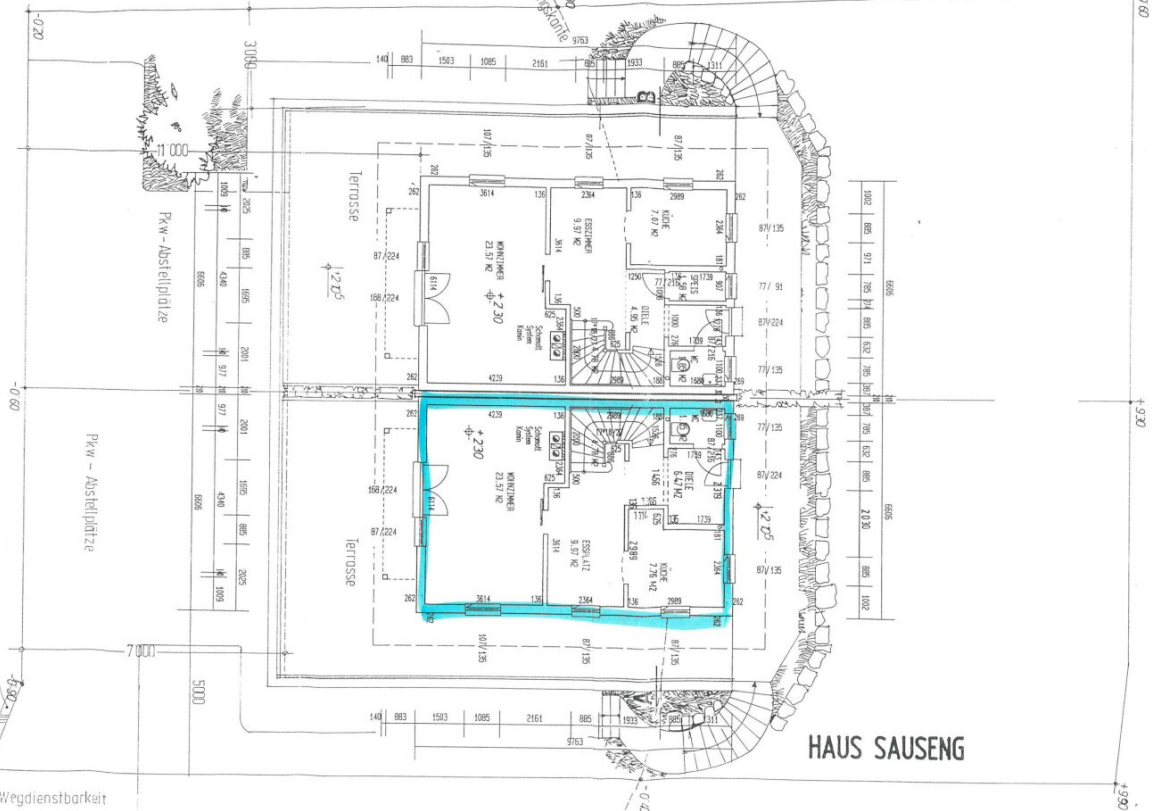
ERDGESCHOSS

NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 54.40 M²
WOHNUTZFLÄCHE = 49.62 M²

PLANNUMMER 105439-84g/1

HAUS FAES

HAUS SAUSENG



Wegdienstbarkeit

4.00m Pkw-Abstellfläche
Fläche 7

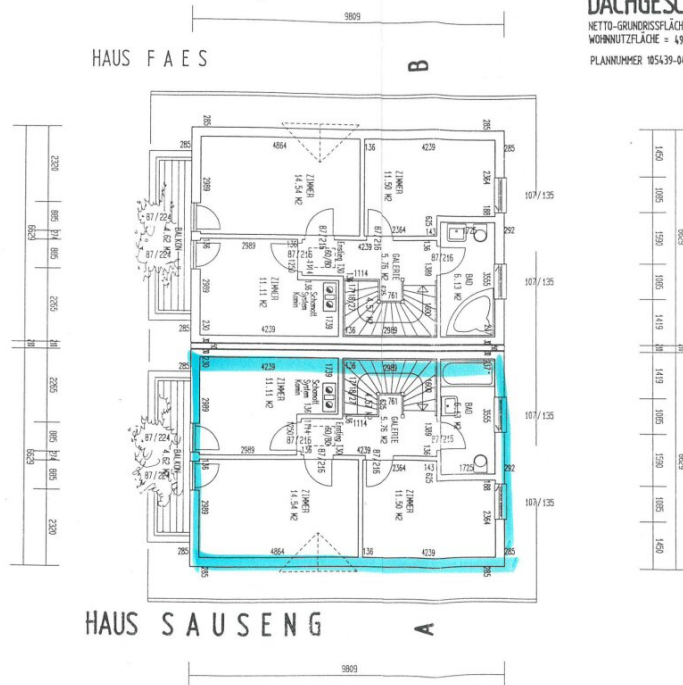
NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 53,61 M²
WOHNNUTZFLÄCHE = 49,04 M²
PLANNUMMER 105439-04g/1

WOHNNUTZFLÄCHE = 49.04 M2

PLANNUMMER 105439-04g/1

8

A



[illegible]

- 1 SPRANKE ALKYLACRYLATEN
MIT UNTERSCHIEDLICH KONTAKTIERUNG
NACHPACKE (NACHPACKE)
150 M² VOLLSPUNNUNG
150 M² HALBSCHNITT-PE-GE
150 M² MINERALFASER FASER
0,15 M² DAMPFBRIDGE PE -
24 M² SPANNSCHÜLLUNG
15 M² SPANNSCHÜLLUNG-FEDERS
- 2 15 M² SPANNSCHÜLLUNG-FEDERS
15 M² VOLLSPUNNUNG
DECKENGLAS
150 M² MINERALFASER FASER
0,15 M² DAMPFBRIDGE PE -
24 M² SPANNSCHÜLLUNG
15 M² SPANNSCHÜLLUNG-FEDERS
- 3 BROSCHENGLAS
24 M² ALUM.-TROCKENHEISER
150 M² POLYESTER-HARTSTAU
150 M² HALBSCHNITT-PE-GE
250 M² HALBSCHNITT-PE-GE
150 M² MINERALFASER FASER
22 M² SPANNSCHÜLLUNG
0,15 M² DAMPFBRIDGE PE -
18 M² SPANNSCHÜLLUNG-FEDERS
- 4 BROSCHENGLAS
24 M² ALUM.-TROCKENHEISER
150 M² POLYESTER-HARTSTAU
150 M² HALBSCHNITT-PE-GE
ALUFOLIE
STÄUBLUNG-FERTIGSTELLUNG-DE
50 M² TITANUM ALU. DER DEUT.
- 5 BROSCHENGLAS
250 M² HALBSCHNITT-PE-GE
150 M² POLYESTER-HARTSTAU
150 M² HALBSCHNITT-PE-GE
TRENNSCHÜLLUNG
DACHSCHÜLLUNG
120 M² ANGEHEBTER UNTERLAGEN
150 M² HALBSCHNITT-PE-GE
60 M² EPILOTTIGES POLYESTER
- 6 BETON-TRENNLAGE IN RUN
150 M² EXTRUDIERTES POLYESTER
TRENNSCHÜLLUNG
DACHSCHÜLLUNG
120 M² ANGEHEBTER UNTERLAGEN
STÄUBLUNG-FERTIGSTELLUNG-DE
50 M² TITANUM ALU. DER DEUT.
- 7 15 M² SCHÜLLUNG
24 M² LÄTTUNG
BETUNGENPE- 2205
15 M² SPANNTUPE-PE-GE
150 M² SPANNSCHÜLLUNG-FEDERS
250 M² KONSOLIDATIONS-STREIF
150 M² MINERALFASER FASER
0,15 M² DAMPFBRIDGE PE - FC
18 M² SPANNSCHÜLLUNG-FEDERS
- 8 4 M² KUNSTHAUTPE-GE
3 M² KUNSTHAUTPE-GE
25 M² HALBSCHNITT-PE-GE
150 M² SPANNTUPE-PE-GE
150 M² MINERALFASER FASER
0,15 M² DAMPFBRIDGE PE-FOLIE
18 M² SPANNSCHÜLLUNG-FEDERS
- 9 20 M² KUNSTHAUT-SOZIOPELIT
MIT ANGENÄHME
150 M² EXTRUDIERTES POLYESTER
PATSCHKE
STÄUBLUNG IN SCHALLUNGSSTREIFEN
- 10 VERANLAGUNG
DAMPFPE-GE
150 M² EXTRUDIERTES POLYESTER
PE-FOLIE

Objektbeschreibung

Schöne Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in Frastanz

Verfügbar ab 2027 | Umfangreich saniert | Einliegerwohnung mit separatem Eingang

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in attraktiver Lage in Frastanz überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Außenflächen und einer separaten Einliegerwohnung – ideal zur Eigennutzung mit zusätzlichem Mieteinkommen oder für Mehrgenerationenwohnen.

In den letzten Jahren wurde die Immobilie laufend und umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Highlights auf einen Blick

- **Ca. 114 m² Wohnfläche** (Haupthaus)
- **Ca. 31 m² Wohnfläche** (Einliegerwohnung)
- Großzügige **ca. 90 m² Sonnenterrasse**
- Balkon im Obergeschoss
- **1 Garage + 3 Außenstellplätze**
- Geräteschopf und praktische Lagerräume
- Umfangreiche Sanierungen von 2019 bis 2025
- Einliegerwohnung mit **eigenen Strom- und Wasserzählern**

- Ideal zur Vermietung oder als Mehrgenerationenlösung
- **Kaufpreis 749.000,00 €**

Erdgeschoss/Keller: Hier befinden sich ein Wasch- und Technikraum, ein großzügiger Hobbyraum sowie ein praktischer Abstell- bzw. Vorratsraum.

1. Obergeschoss: Das Herzstück des Hauses bildet der helle und einladende Wohn- und Essbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch eine moderne Küche mit praktischer Speisekammer, ein Gäste-WC sowie den direkten Zugang zur großzügigen, ca. 90 m² großen Terrasse.

2. Obergeschoss: Auf dieser Etage stehen drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit WC, Badewanne und integrierter Duschfunktion zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie zudem auf den Balkon.

Einliegerwohnung: Die ca. 31 m² große Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und bietet einen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Dank eigener Strom- und Wasserzähler ist eine unkomplizierte Nutzung oder Vermietung gewährleistet. Die Einliegerwohnung eignet sich hervorragend zur Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen oder als eigenständiger Wohnbereich für Familienmitglieder oder Gäste.

Umfangreiche Sanierungen

Zwischen 2019 und 2025 wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter:

- Neue Böden (Laminat und Fliesen)
- Neue Küche inklusive Geräte
- Neue Türen und Zargen
- Erneuerte Elektroinstallation mit kindersicheren Steckdosen
- Komplett saniertes Badezimmer mit Fußbodenheizung und hochwertiger Ausstattung

- Neues Gäste-WC
- Renovierung der Einliegerwohnung
- Neu gestrichene Fassade
- Vergrößerung des Balkons
- Neugestaltung des Gartens mit Feuerstelle, Sitzbereich und Hochbeeten
- Ausbau des Hobbyraums
- Neuer Gas-Brennwertkessel (2025)

Laufende Betriebskosten

- Gas: ca. 149 € pro Monat
- Strom: ca. 60 € pro Monat
- Kanal & Wasser: ca. 60,50 € pro Monat
- Grundsteuer ca 9 € pro Monat

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15

der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap