

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



Objektnummer: 5360/1973

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



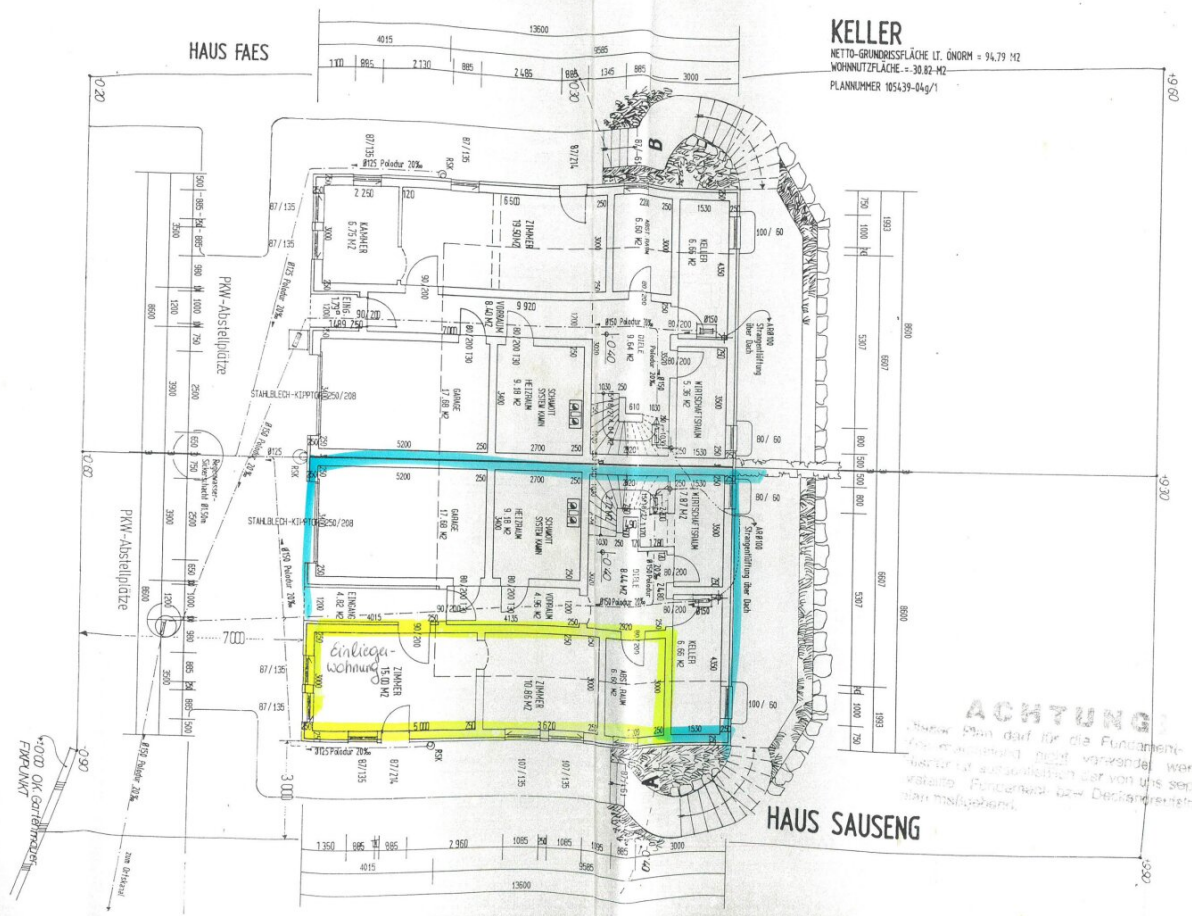












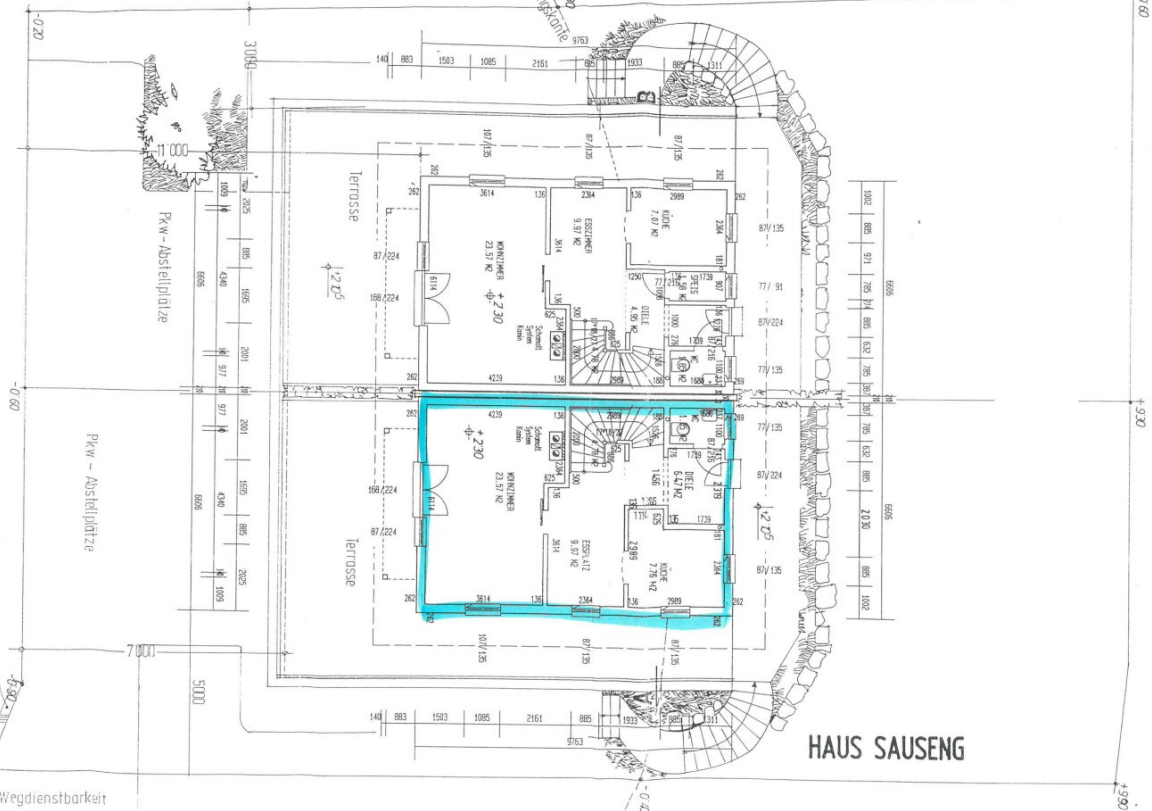
ERDGESCHOSS

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

PLANNUMMER 105439-84g/1

HAUS FAES

HAUS SAUSENG



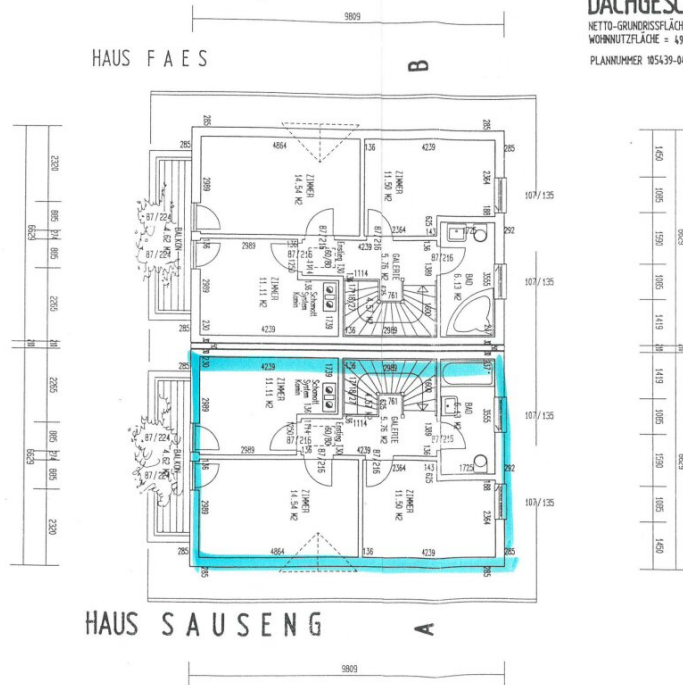
NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 53,61 M²
WOHNNUTZFLÄCHE = 49,04 M²
PLANNUMMER 105439-04g/1

WOHNNUTZFLÄCHE = 49.04 M2

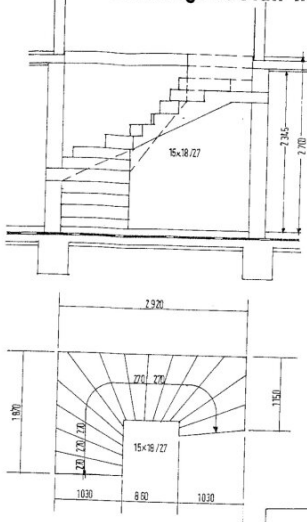
PLANNUMMER 105439-04g/1

8

A

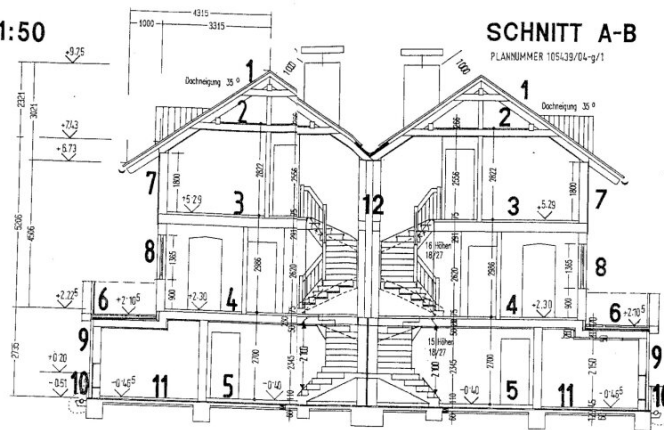


Kellerstiegedetail m 1:50

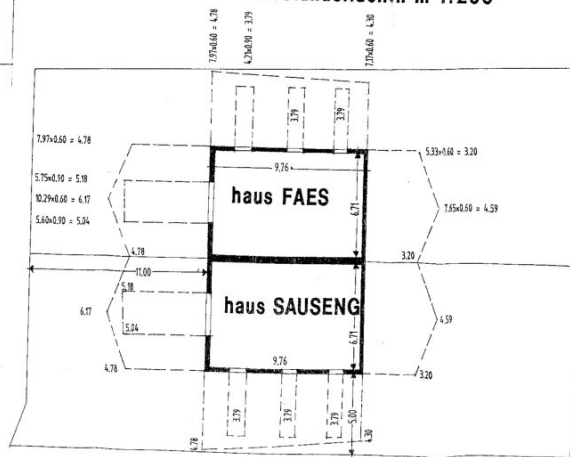


SNITT A-B

PLANNUMMER 105/39/04-g/1



Abstandsflächen m 1:200



- 1 BRAMAC ALFENDACHSTEIN
LÄTTUNG UND KONTERLÄTTUNG
DACHPAPPE (NACHTAPPE)
18 MM VOLLSCHEUNG
HOLZKONSTRUKTION
150 MM MINERALWOLLE FASER
0.15 MM DAMPFBREKSE PE -
24 MM SPANNSCHÜLLUNG
18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE
- 2 18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE
24 MM VOLLSCHEUNG
DECKENKALKEN
150 MM MINERALWOLLE FASER
0.15 MM DAMPFBREKSE PE -
24 MM SPANNSCHÜLLUNG
18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE
- 3 BODENBELAG
24 MM KNAUF-TROCKENESTRICH
50 MM POLYSTYROL-HARTSCHÜLLUNG
19 MM SPANPLATTE V20 E1
250 MM HOLZKONSTRUKTION
100 MM MINERALWOLLE FASER
22 MM SPANNSCHÜLLUNG
0.15 MM DAMPFBREKSE PE - I
18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE
- 4 BODENBELAG
24 MM TROCKENESTRICH
50 MM POLYSTYROL-HARTSCHÜLLUNG
0.15 MM PE - FOLIE
AUF BETON
STÄHLEBETON-FERTIGTELDECKE M.
60 MM TESSALAN AN DER DECKE
- 5 BODENBELAG
BETON-ENKORNESTRICH 50 MM
80 MM POLYSTYROL-HARTSCHÜLLUNG
TRENNLAGE
FEUCHTIGKEITSSPERRE
120 MM ARMIERTER UNTERLAGSBETON
FOLIE
60 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL
- 6 BETON-TERRASSENPLATTE IN RUN
FILTERMAUS
100 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL
TRENNLAGE
DACHSCHÜLLUNG
60 MM GEFÜLLSBETON
STÄHLEBETON-FERTIGTELDECKE
- 7 19 MM SCHÜLLUNG
24 MM LÄTTUNG
BETONENPPE 2250
12 MM SPANPLATTE V100 GE1
12.5 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE
200 MM KONSTRUKTION-STEIER
200 MM MINERALWOLLE FASER
0.15 MM DAMPFBREKSE PE - FC
18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE
- 8 4 MM KUNSTHARZPUTZ
3 MM BETONSPACHTELMASS MIT C
25 MM HOLZKOLLE-LECHTBAUPLA
12 MM SPANPLATTE V100 G E1
200 MM KONSTRUKTION-STEIER
200 MM MINERALWOLLE FASER
0.15 MM DAMPFBREKSE PE - FOLIE
18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE
- 9 20 MM KUNSTHARZ-SOCKELPUTZ
MIT ARMIERUNG
80 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL
PUTZSCHOKK
DAMPFBREKSE IN SCHÜLLUNGSSTEIER
- 10 VORANLEGERUNG
BRANPLATTE
80 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL
FEUCHTIGKEITSSPERRE

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