# Erlesenes Grundstück für den Bau einer Villa am Ardetzenberg – Natur trifft Exklusivität




**Objektnummer: 5360/2162**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6800 Feldkirch |
| **Kaufpreis:** | 1.150.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



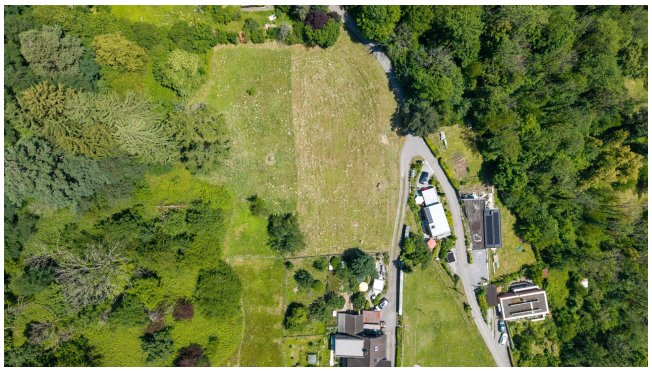
**Mag. iur. Johannes Breuss**

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























# Objektbeschreibung

## Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial in begehrter Aussichtslage

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück in einer der schönsten Wohnlagen Feldkirchs am **Ardetzenberg / Berggasse**. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und die unmittelbare Nähe zum Wildpark und zahlreichen Naherholungsgebieten. Der Ardetzenberg zählt zu den beliebtesten Wohn- und Freizeitgebieten der Stadt.

## Eckdaten

- Grundstücksfläche gesamt: **1.932 m²**
- Gst. Nr.: **4500/1 KG Altenstadt**
- Davon ca. **596 m² Freihaltefläche** zugunsten des Wildparks
- Baunutzungszahl (BNZ): **ca. 25**
- Höhere Ausnutzung bei entsprechender Bebauung möglich
- Zulässige Bebauung: **Erdgeschoss + 1 Obergeschoss (EG + 1)**
- Von der Gemeinde vorgesehene Nutzung:
    - Einfamilienhaus
    - Doppelhaus

## Lage

Das Grundstück befindet sich am beliebten Ardetzenberg in Feldkirch, einer Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Kombination aus Natur, Ruhe und Stadtnähe macht diese Liegenschaft besonders attraktiv. Der Wildpark Feldkirch, Spazier- und Wanderwege sowie das Stadtzentrum sind in kurzer Zeit erreichbar.

## Highlights

- Seltene Gelegenheit in begehrter Feldkircher Wohnlage
- Großzügige Grundstücksfläche mit vielseitigen Bebauungsmöglichkeiten
- Familienfreundliches Umfeld
- Naturnahes Wohnen am Ardetzenberg
- Einfamilienhaus oder Doppelhaus realisierbar
- Langfristig wertbeständige Lage

**Kaufpreis: 1.299.000,00 €**

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und informieren Sie über die Bebauungsmöglichkeiten im Detail. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m
Universität <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap