Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Feldkirch-Gisingen | 74 m² Wfl. | 23,8 m² Panorama-Südwestterrasse | moderne BORA-Küche | 1 TG-Stellplatz | Fußbodenheizung



Schlafzimmer

Objektnummer: 7939/2300163521

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

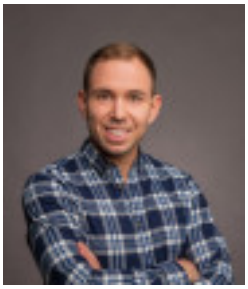
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6800 Feldkirch
Baujahr:	2020
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	1.600,00 €
Kaltmiete (netto)	1.325,00 €
Kaltmiete	1.600,00 €
Betriebskosten:	275,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Günter Kofler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

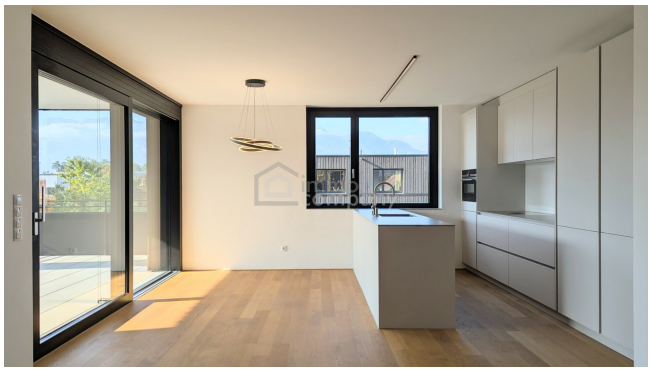



KI-bearbeitet



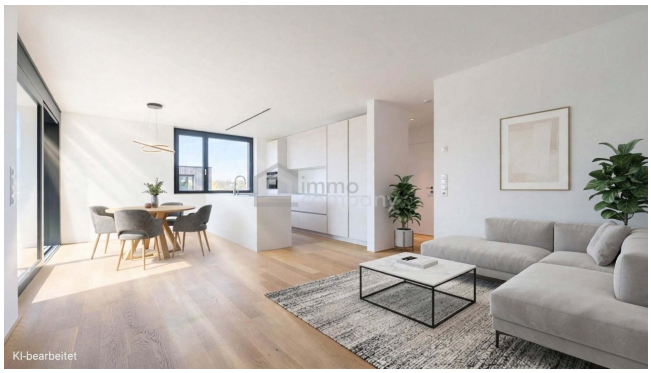


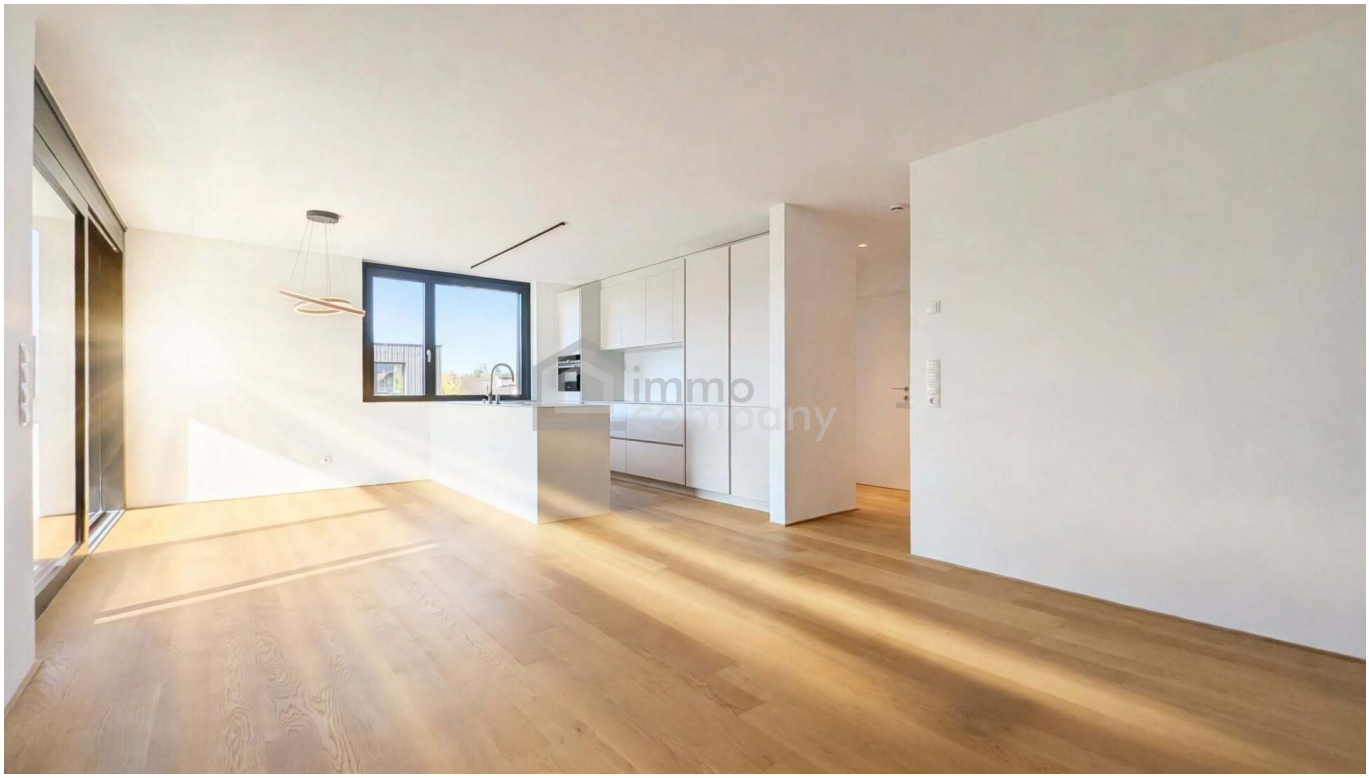








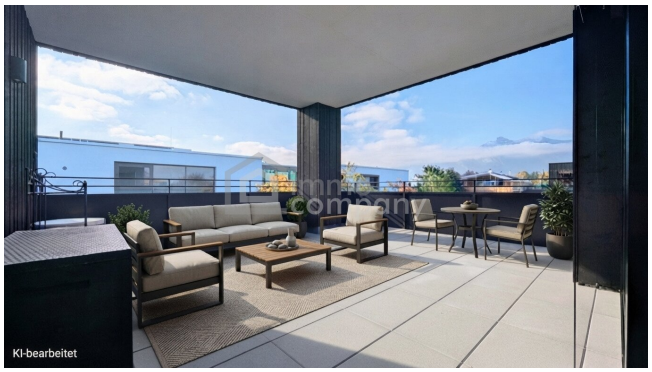

KI-bearbeitet







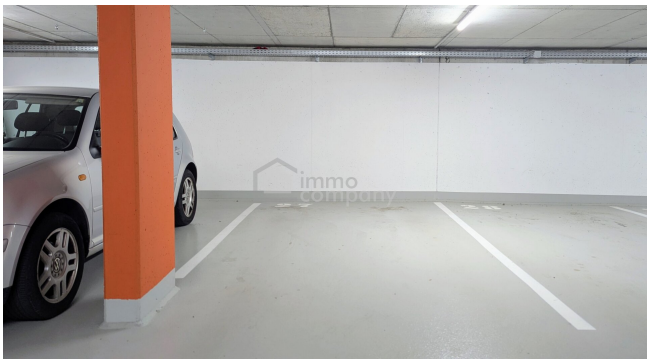



KI-bearbeitet





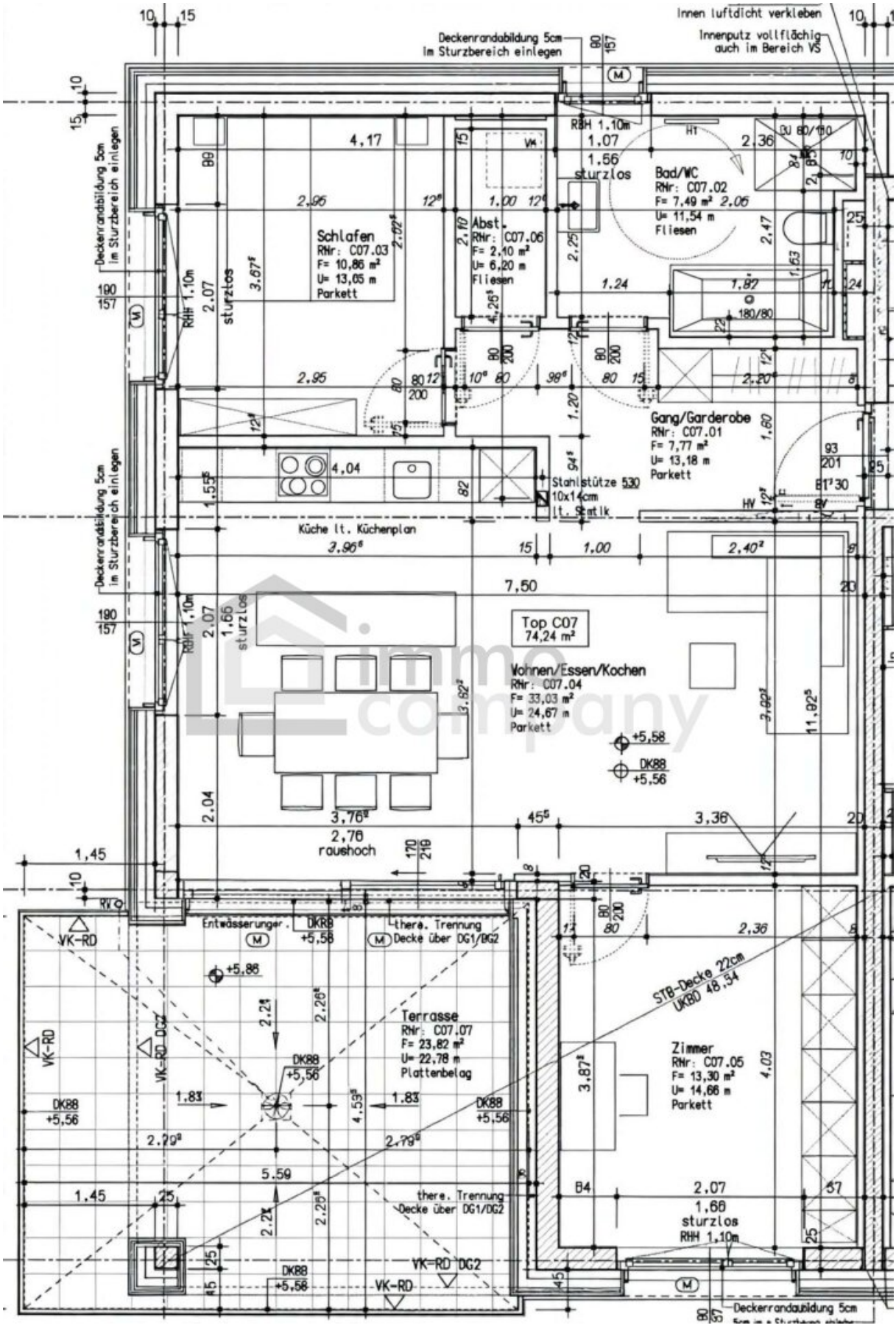


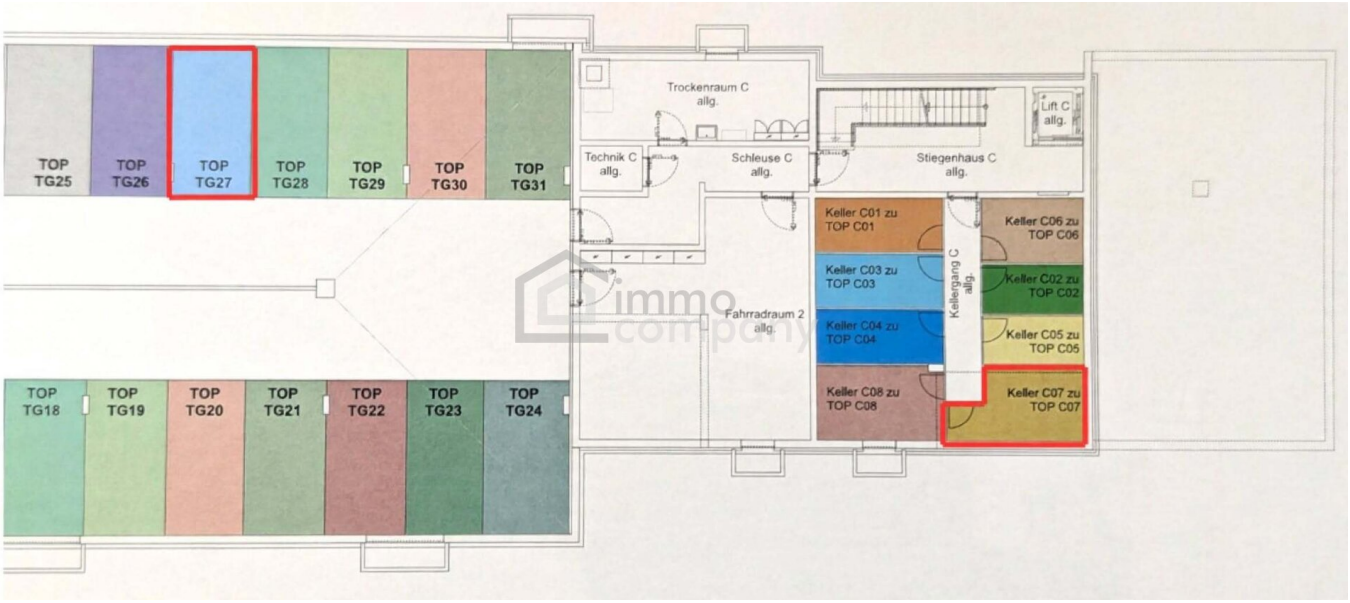





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at




Innen luftdicht verkleben
Innenputz vollflächig auch im Bereich VS
Deckenrandabildung 5cm Im Sturzbereich einlegen
Schlafen
RNr: C07.03
F= 10,86 m²
U= 13,05 m
Parkett
Abst.
RNr: C07.06
F= 2,10 m²
U= 6,20 m
Fliesen
Bad/WC
RNr: C07.02
F= 7,49 m²
U= 11,54 m
Fliesen
Gang/Garderobe
RNr: C07.01
F= 7,77 m²
U= 13,18 m
Parkett
Stahlstütze 530
10x14cm
lt. Statik
Küche lt. Küchenplan
Top C07
74,24 m²
Wohnen/Essen/Kochen
RNr: C07.04
F= 33,03 m²
U= 24,67 m
Parkett
2,76
raushoch
Terrasse
RNr: C07.07
F= 23,82 m²
U= 22,78 m
Plattenbelag
Zimmer
RNr: C07.05
F= 13,30 m²
U= 14,66 m
Parkett
STB-Decke 22cm
UKBD 48,54
there. Trennung
Decke über DG1/DG2
Entwässerungen
VK-RD
VK-RD DG2
DKRB
+5,58
+5,86
DK88
+5,56
RHH 1,10m
sturzlos
Deckenrandausbildung 5cm


TOP TG25
TOP TG26
TOP TG27
TOP TG28
TOP TG29
TOP TG30
TOP TG31
TOP TG18
TOP TG19
TOP TG20
TOP TG21
TOP TG22
TOP TG23
TOP TG24
Trockenraum C allg.
Technik C allg.
Schleuse C allg.
Stiegenhaus C allg.
Lift C allg.
Fahrradraum 2 allg.
Kellergang C allg.
Keller C01 zu TOP C01
Keller C03 zu TOP C03
Keller C04 zu TOP C04
Keller C08 zu TOP C08
Keller C06 zu TOP C06
Keller C02 zu TOP C02
Keller C05 zu TOP C05
Keller C07 zu TOP C07

Objektbeschreibung

Diese exklusive, **ca. 74 m² große 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** (Baujahr 2020) befindet sich im **2. Obergeschoss** einer architektonisch ansprechenden Kleinwohnanlage mit **8 Parteien** in Feldkirch-Gisingen. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien, eine moderne Premium-Wohnküche mit innovativer **BORA-Kochfeldabsaugung** und zeitgemäße Energieeffizienz. Helle, lichtdurchflutete Räume mit edlem Echtholz-Parkettboden schaffen ein einladendes Wohnambiente.

Das absolute Highlight ist die beeindruckende, ca. **23,8 m² große Panorama-Südwestterrasse**, die den ganzen Tag über mit reichlich Sonne verwöhnt. Beheizt wird das Gebäude umweltfreundlich über eine Pelletheizung, während 3-fach verglaste Fenster für optimalen Schall- und Wärmeschutz sorgen. Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz sowie ein barrierefreier Zugang mittels **Personenlift** runden dieses attraktive Wohnangebot perfekt ab.

Zimmer & Ausstattung

- **Wohn- & Essbereich mit Premium-BORA-Küche:** Das Herzstück der Wohnung bildet der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich. Die moderne Design-Wohnküche ist ein echtes Highlight: Sie ist mit einer hochwertigen **BORA-Kochfeldabsaugung** ausgestattet. Hochwertige Einbaugeräte von Siemens und viel Arbeitsfläche sind perfekt integriert.

- **Helle Schlaf- und Arbeitszimmer:** Die beiden weiteren Zimmer (Elternschlafzimmer und Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer) überzeugen durch ihren optimalen Schnitt. Sie bieten viel Platz für Schränke sowie Betten und sind mit edlem Echtholz-Parkett ausgestattet.

- **Direkter Terrassenzugang:** Vom Wohnraum gelangt man direkt auf die **ca. 23,8 m² große Panorama-Südwestterrasse**, wodurch sich der Wohnraum an sonnigen Tagen ideal nach draußen erweitert - mit **direktem Blick auf den Hohen Kasten**, perfekt für gemütliche Abende im Freien.

- **Komfort im Detail:** Alle Wohn- und Schlafräume sind mit modernen, **elektrischen**

Jalousien (Flachlamellen) ausgestattet, die sich bequem per Knopfdruck steuern lassen.

- **Parken & Stellplätze:** Im Mietpreis ist **ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz** bereits inkludiert. Für Ihre Gäste stehen zudem **9 gemeinschaftliche Besucherparkplätze** direkt an der Anlage zur Verfügung.

- **Stauraum & Extras:** Neben dem **Abstellraum (2,10m²)** in der Wohnung stehen ein eigener **Kellerraum (9,70m²)** sowie ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum zur Verfügung.

Lagebeschreibung

- **Top-Wohngegend:** Ruhige und dennoch stadtnahe Dachgeschoss-Lage im beliebten und familienfreundlichen Ortsteil Feldkirch-Gisingen.

- **Beste Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nachbarschaft.

- **Perfekte Anbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind in wenigen Schritten erreichbar; die historische Feldkircher Innenstadt liegt nur wenige Autominuten entfernt.

- **Ideal für Pendler:** Grenzübergänge nach Liechtenstein und in die Schweiz sind schnell und unkompliziert mit dem Pkw erreichbar.

- **Hoher Freizeitwert:** Die naturnahen Ill-Auen liegen praktisch vor der Haustür und laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Kosten & Konditionen

- **Gesamtmiete:** € 1.600,– (inkl. Betriebskosten)
- **Betriebskosten:** € 275,- (inkl. Heizung)
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort bezugsfertig
- **Haustiere:** Hunde und Katzen sind nach Absprache herzlich willkommen.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Wohnung in Feldkirch nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität, die in dieser Form selten zu finden ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern! Ihr Traum von einer perfekten Wohnung könnte schon bald Wirklichkeit werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <2.000m

Universität <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap