

## Wunderbares Anwesen, 274m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 1.062m<sup>2</sup> großem Grundstück im Herzen von Gisingen/Feldkirch



Standort: 6800 Feldkirch - Objektnummer: 1508

### Lage:

ruhig und sonnig  
zentral  
gute Infrastruktur  
Grenznähe zur Schweiz  
Grenznähe zu Liechtenstein

### Sonstiges:

Das großzügige Anwesen befindet sich im Herzen von Gisingen / Feldkirch und ist wunderbar gelegen!

---

## Wunderbares Anwesen, 274m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 1.062m<sup>2</sup> großem Grundstück im Herzen von Gisingen/Feldkirch

Das Wohnhaus wurde zwischen 1978-1981 errichtet und im Jahr 2018 durch umfangreiche Renovierungen inklusiv einem Zubau aufgewertet und erweitert.

Der Kellerbereich umfasst eine Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und bietet neben genügend Staufläche auch viele andere Möglichkeiten der Nutzung. Richten Sie ihren eigenen Fitnessraum ein, nutzen Sie ihn als Partyraum oder aber gestalten Sie einen Werkraum.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Kamin, der zu gemütlichen Stunden einlädt. Über eine Schiebetür gelangen Sie in das große Wohnzimmer mit Zugang zur Gartenfläche und Terrasse. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 1 separates WC. Eine zusätzliche Küche mit Essbereich, komplementiert das Erdgeschoss.

Die Bauweise des Hauses ermöglicht es Ihnen das Obergeschoss über zwei Stiegen zu erreichen. Wobei ein Stiegenaufgang Sie direkt in ein großzügiges Wohn-Schlafzimmer führt, das sich bspw. als Master Bedroom gestalten ließe oder als Ergänzung zum unteren Wohnzimmer gesehen werden kann. Über die zweite Stiege gelangen Sie zu einem weiteren Badezimmer und Koch-Essbereich. Direkt angrenzend zum Wohn-Essbereich befindet sich ein Arbeitszimmer. Zwei weitere Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon vervollständigen das Obergeschoss.

Autoliebhaber kommen bei diesem Objekt voll auf ihre Kosten. Es stehen ausreichend Stellflächen für PKW`s zur Verfügung, inklusive einer großen 2013 erstellten Doppelgarage.

Die Liegenschaft umfasst ein ca. 1.062m<sup>2</sup> großes Grundstück. Die Gartenfläche wurde liebevoll gestaltet. Ein Gartenhäuschen bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte oder Gartenmöbel. Die Rasenfläche bietet ausreichend Platz für Spiel und Spaß und ein Whirlpool bietet die Möglichkeit für Entspannung und Erholung. Die schön angelegte Terrasse lässt sich über mehrere Zugänge vom Erdgeschoss erreichen und bietet einen wunderbaren Ausblick auf den Garten.

Wohnfläche gesamt ca. 274m<sup>2</sup>  
Nutzfläche gesamt ca. 450m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss ca. 149m<sup>2</sup>  
Obergeschoss ca. 125m<sup>2</sup>  
Kellergeschoss ca. 140m<sup>2</sup>  
Doppelgarage ca. 36m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 1.062m<sup>2</sup>

Energieausweis (HWB-Wert) = 58 kWh/m<sup>2</sup>a (C)

Objekt-Art:	Einfamilienhaus
Einrichtung:	fest verbautes Inventar inkludiert, Rest nach Vereinbarung
Stellplätze:	- große Doppelgarage - viele PKW Abstellplätze im Freien
im Kaufpreis enthalten:	festverbautes Inventar, Rest nach Vereinbarung
Wohnfläche:	274,44 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.062 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	450,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Anzahl der Schlafzimmer:	5
Anzahl Badezimmer:	3
Anzahl separate WC's:	1
Anzahl der Balkone:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Baujahr:	1978
Zustand:	Modernisiert
letzte Modernisierung:	2018
HWB-Wert:	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizungsart:	Ölheizung
Befuerung:	Fußbodenheizung
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Extras:	Kamin im Koch- und Essbereich (Erdgeschoss)

**Kaufpreis:** € 1.560.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



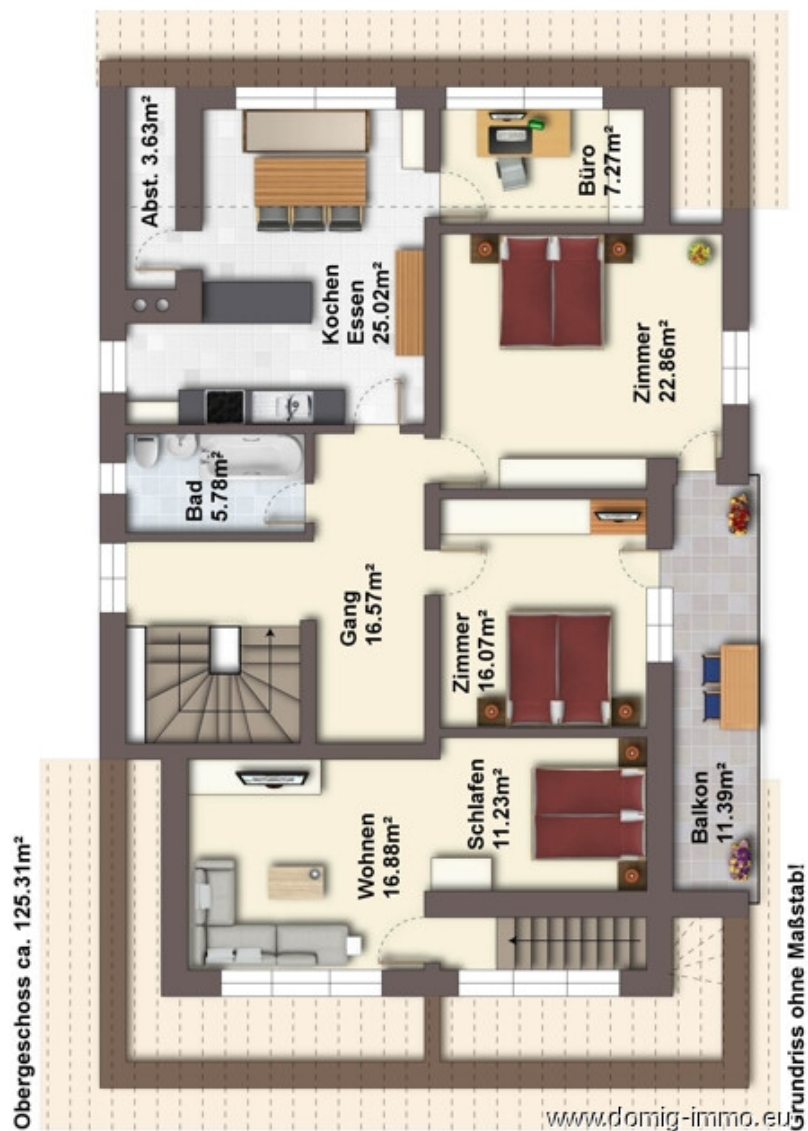
Grundriss 1/3



## Grundriss 2/3



Grundriss 3/3



Bildergalerie 1/5



Titelbild



Außenansicht



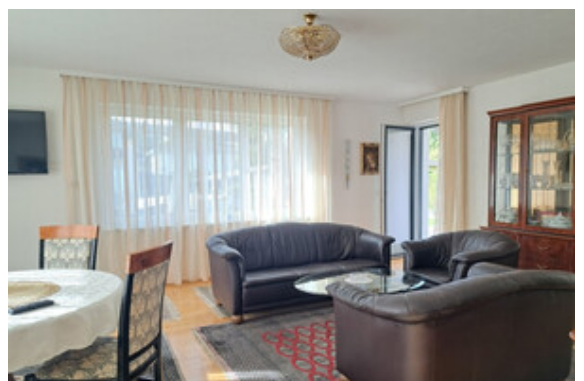
Garten mit Whirlpool



Panoramablick



Küche im EG



Wohnzimmer im EG

Bildergalerie 2/5



Gangbereich im EG



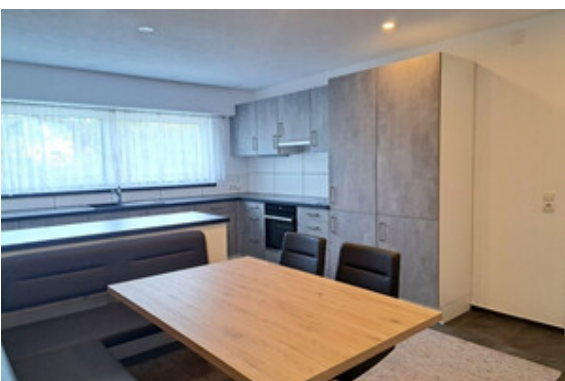
Zimmer im EG



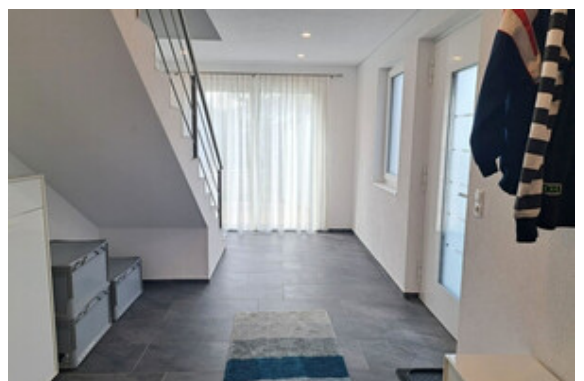
Wohnen im EG



Badezimmer im EG



Küche im OG



Eingangsbereich im EG



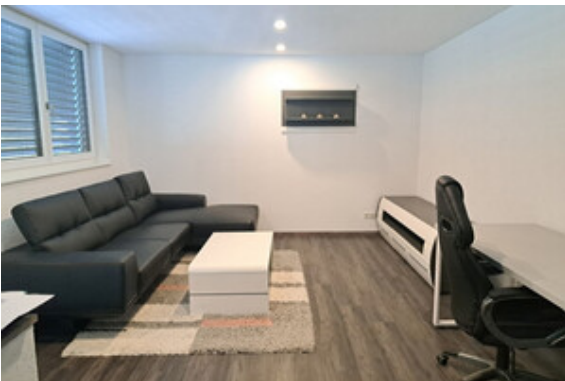
Bildergalerie 3/5



Eingangsbereich im EG



Schlafzimmer im OG



Wohnzimmer im OG



Balkon im OG



Bad im OG



Essbereich im OG

Bildergalerie 4/5



Küche im OG



Büro im OG



Garten



Gartenhaus



Sonnterrasse



Garten

Bildergalerie 5/5



Kellerraum



Kellerraum / Hobbyraum



Außenansicht



große Garage

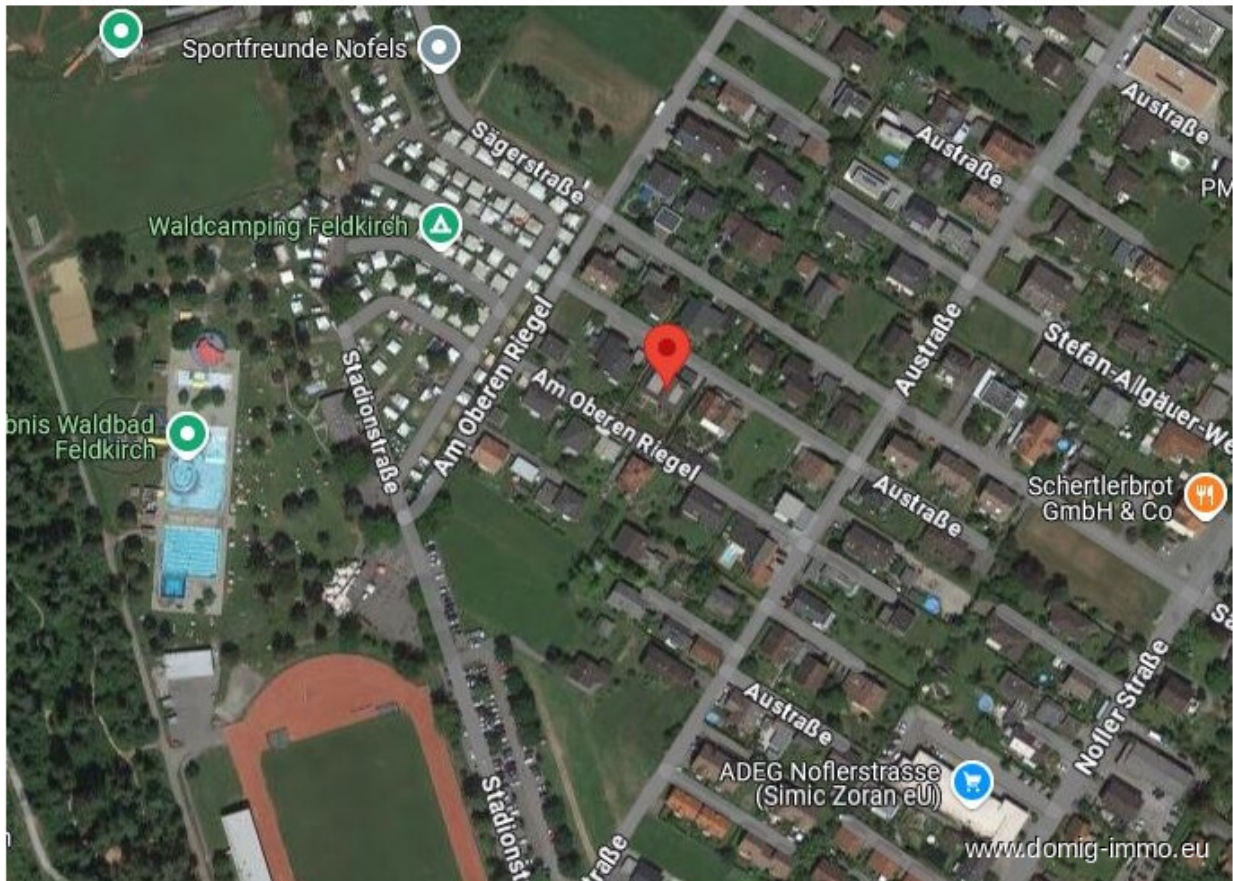


Vorplatz

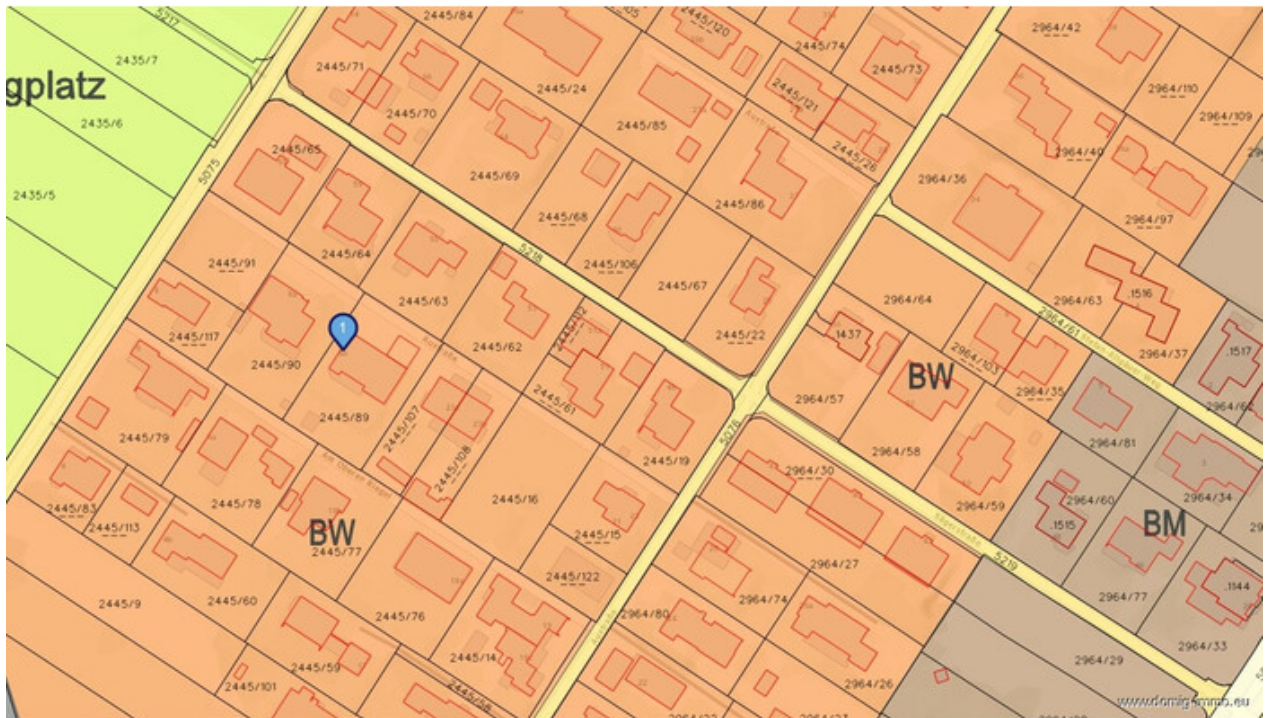


Heizung

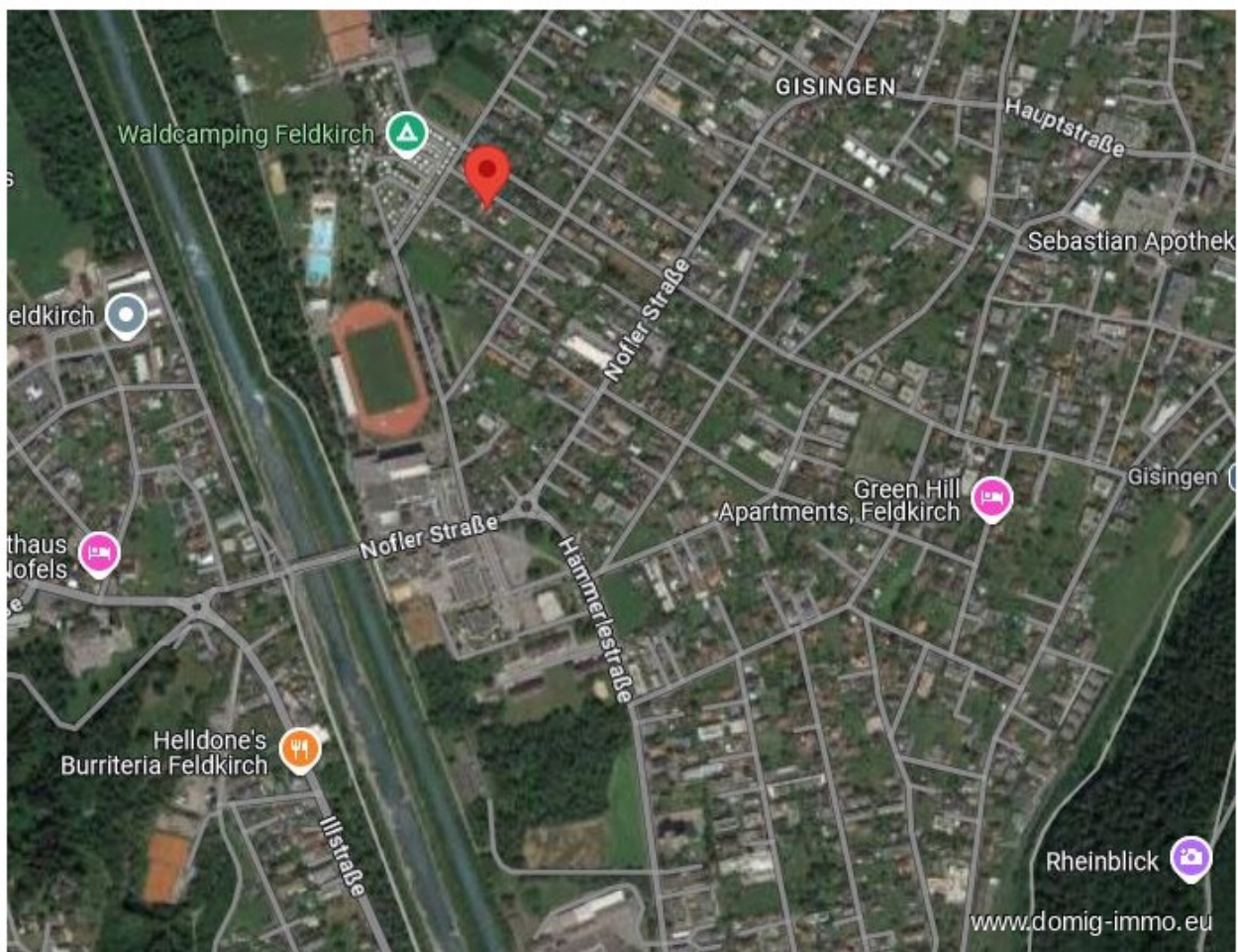
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 676 9683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)