

Wunderschöne Loft-Wohnung mit Balkon, klimatisiert und Tiefgaragenplatz in Feldkirch - Gisingen



Standort: 6800 Feldkirch - Objektnummer: 1714

Lage:

Sackgasse
sonnig
ruhig
gute Infrastruktur
gute Verkehrsanbindung
Tiefgarage vorhanden

Sonstiges:

Diese wunderschöne Loft-Wohnung mit Balkon, Klimaanlage und Tiefgaragenplatz bietet die Möglichkeit, durch eine zusätzliche Wand eine 2-Zimmer-Wohnung zu schaffen.
Die gepflegte Anlage (Baujahr 1994) sowie Abstellraum und Kellerabteil machen sie ideal für Eigennutzer oder Investoren (Anlegerwohnung).

Wunderschöne Loft-Wohnung mit Balkon, klimatisiert und Tiefgaragenplatz in Feldkirch - Gisingen

Diese wunderschöne Loft-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohngefühl auf kompakter Fläche. Auf Grund der gelungenen Kombination aus Funktionalität und Komfort – ideal für Singles, Pendler, 2 Personenhaushalt oder als attraktive Anlageimmobilie.

- Wohnfläche über 1,8m ges. ca. 38m² (inkl. unter 1,8m ca. 43,4m²)
- Wohnfläche unter 1,8 ca. 5,4m²
- zusätzliche Fläche unter 1,8m (Abstellraum) ca. 22m²
- gesamte Nutzfläche der Wohnung ca. 65m²

Der helle Wohn- und Schlafbereich schafft eine freundliche Atmosphäre und lässt sich vielseitig gestalten. Großzügige Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und verleihen der Wohnung ein offenes, einladendes Ambiente. Bei Bedarf besteht zudem die Möglichkeit, durch das Einziehen einer zusätzlichen Wand eine separate Raumaufteilung zu schaffen und die Wohnung in eine 2-Zimmer-Wohnung umzuwandeln (siehe GR Variante 2).

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Balkon mit ca. 5,3 m², der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die neue vorhandene Klimaanlage, die auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Die im Jahr 1994 errichtete Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre solide Bauweise.

Ein zugewiesener Tiefgaragenstellplatz ermöglicht komfortables und sicheres Parken. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein großzügiges Kellerabteil, die beide für ausreichend Stauraum sorgen.

Im Kaufpreis enthalten:

- Tiefgaragenplatz
- Klimaanlage
- großzügiges Kellerabteil

Diese Immobilie vereint eine kompakte Wohnlösung mit durchdachter Ausstattung in ruhiger Lage und stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine interessante Gelegenheit dar.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 194,55 (inkl. € 42,82 Reparaturfonds)
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2025) = ca. € 32.082,99
Energieausweis (HWB-Wert) = 202 kWh/m²a (F) | (fGEE) = D 2,16

FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Klimaanlage, Einbauküche, Bad, Garderobe, Regale
Reparaturfond Stand:	ca. € 32.082,99 (Stand 31.12.2025)
Betriebskosten monatlich:	ca. € 194,55 (inkl. € 42,82 Reparaturfonds)
im Kaufpreis enthalten:	1x Tiefgaragenplatz Nr. 3 1x Kellerabteil ca. 10m ²
Wohnfläche:	38 m ²
Balkon/Terrasse:	5,3 m ²
Nutzfläche:	65 m ²
Zimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
HWB-Wert:	202.00 kWh/m ² a
FGEE-Wert:	2.16
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	Juli/August 2026
Extras:	- Wohnfläche über 1,8m ges. ca. 38m ² (inkl. unter 1,8m ca. 43,4m ²) - Wohnfläche unter 1,8 ca. 5,4m ² - zusätzliche Fläche unter 1,8m (Abstellraum) ca. 22m ² - gesamte Nutzfläche der Wohnung ca. 65m ² - großer Kellerabteil (ca. 10m ²) - kein Personenaufzug

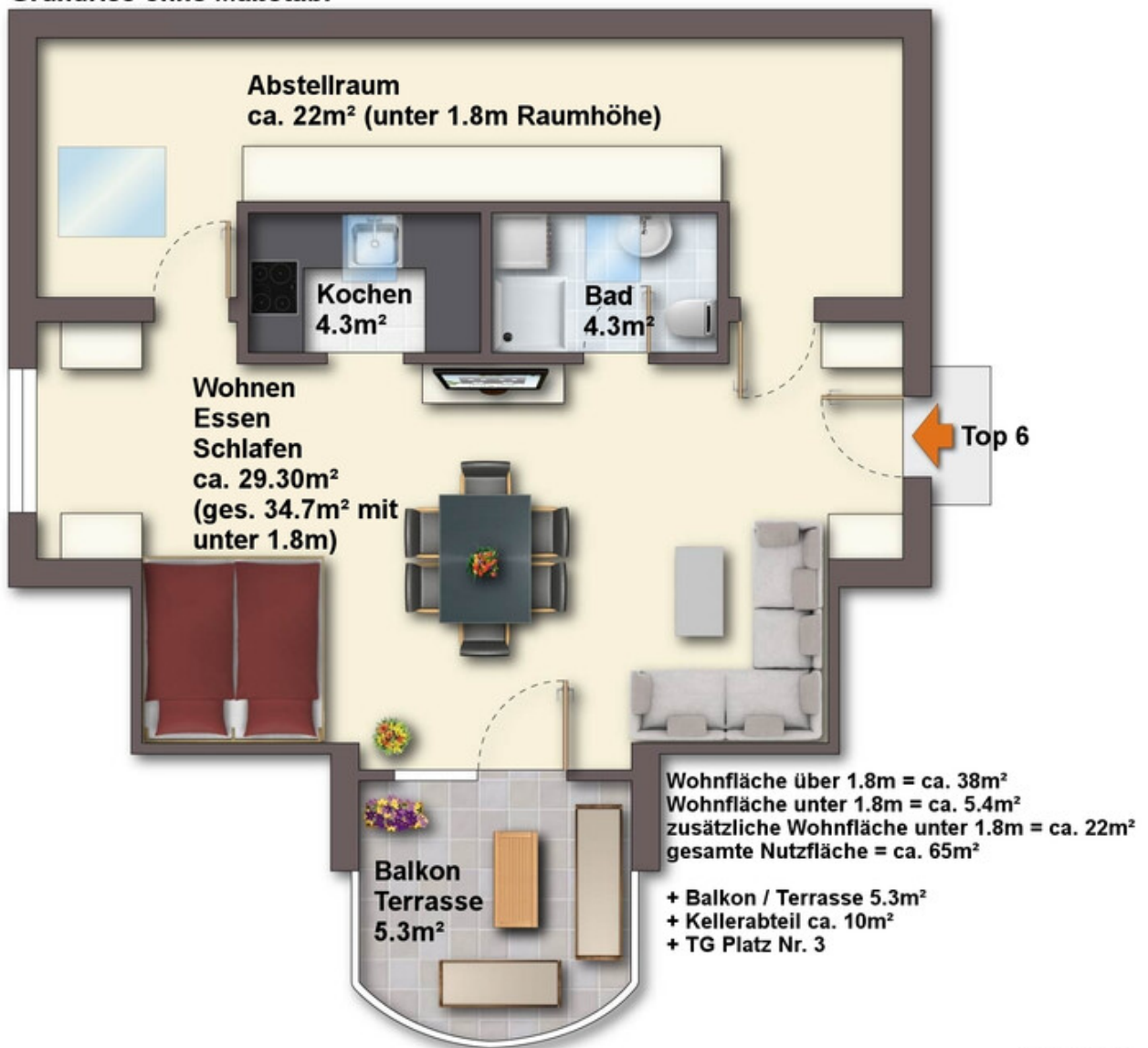
Kaufpreis: € 219.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

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

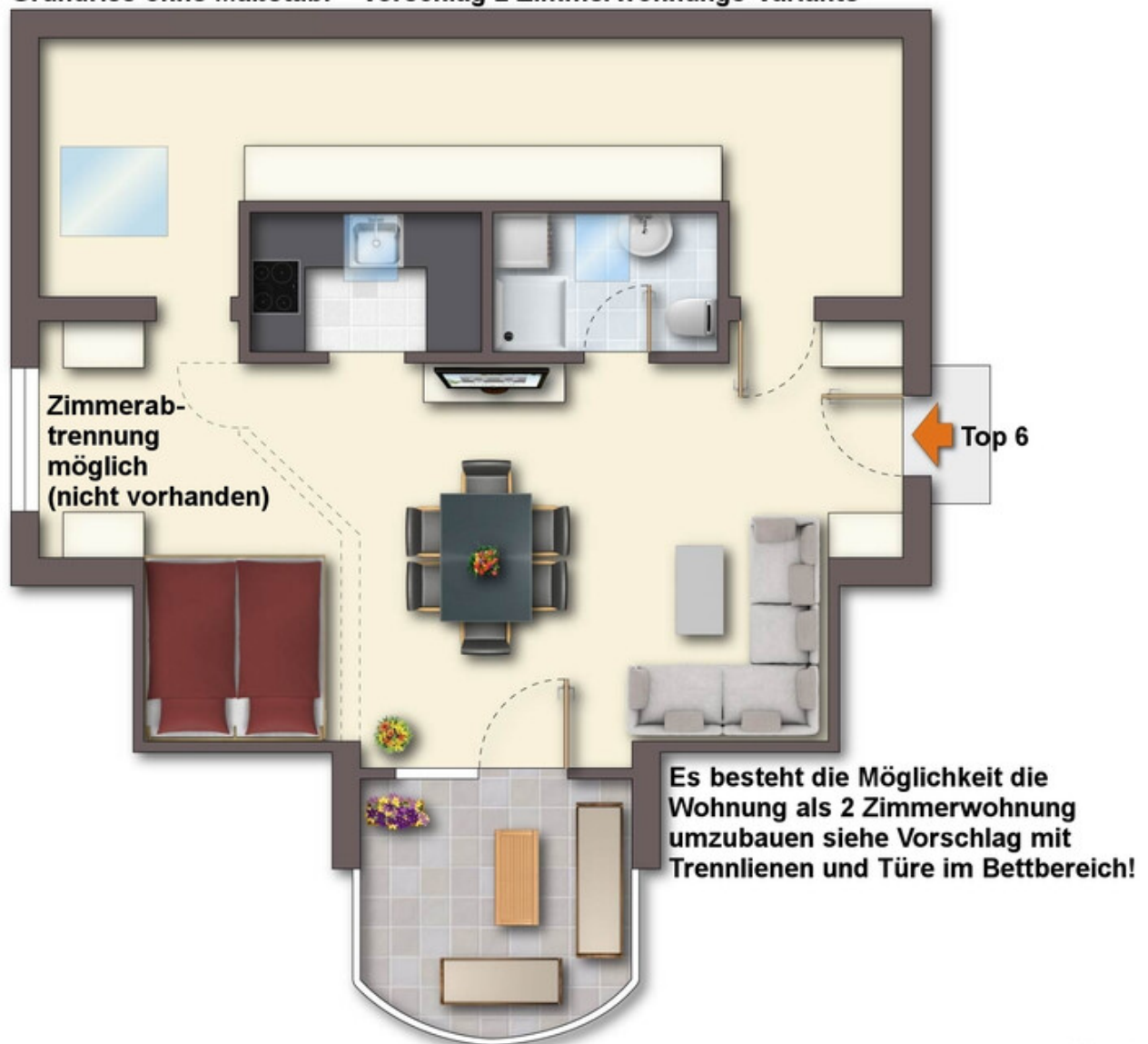


Grundriss 1/2

Grundriss ohne Maßstab!

www.domig-immo.eu

Grundriss 2/2

Grundriss ohne Maßstab! Vorschlag 2 Zimmerwohnungs-Variante



Bildergalerie 1/4



Wohnen | Essen



Außenansicht



Wohnen



Wohnen | Essen



Wohnen



Kochen

Bildergalerie 2/4



Klimaanlage



Balkon



Aussicht



Aussicht



Bad



WC

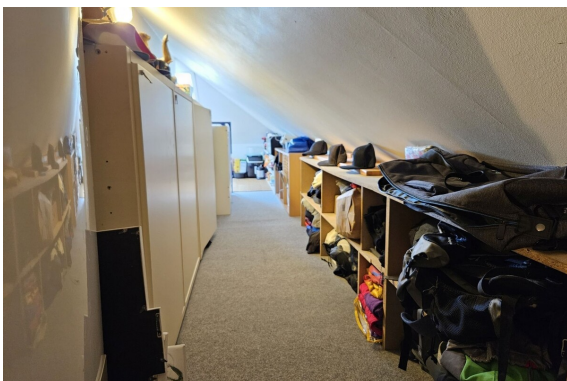
Bildergalerie 3/4



Abstellraum



Abstellraum



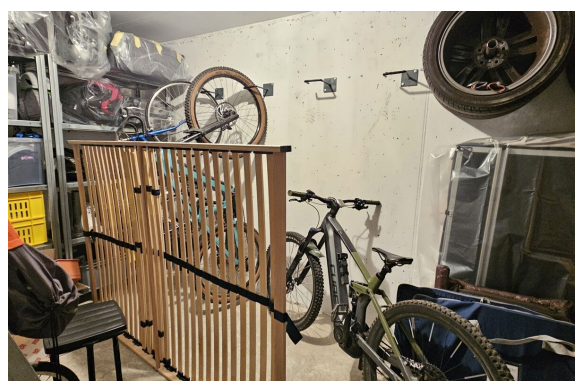
Abstellraum



Abstellraum



Eingang



großer Kellerabteil

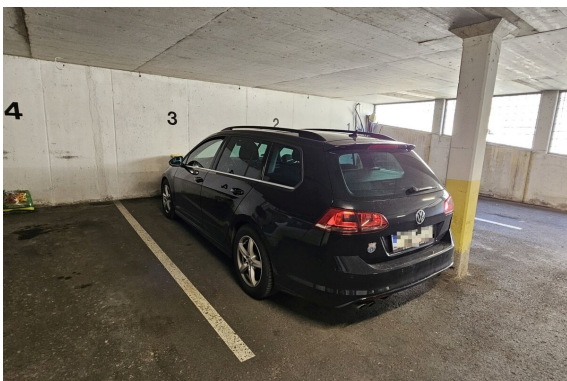
Bildergalerie 4/4



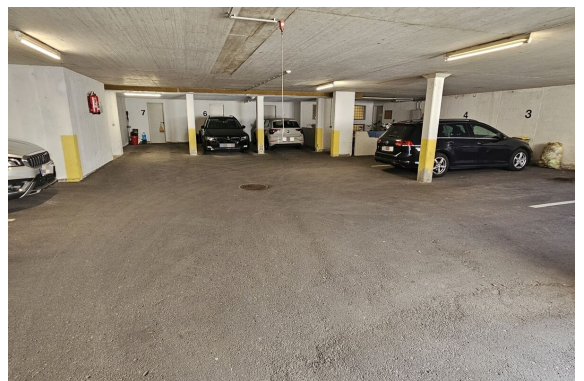
Trockenraum



Tiefgaragen Einfahrt



Tiefgaragenplatz



Tiefgarage



Außenansicht | Stellplätze

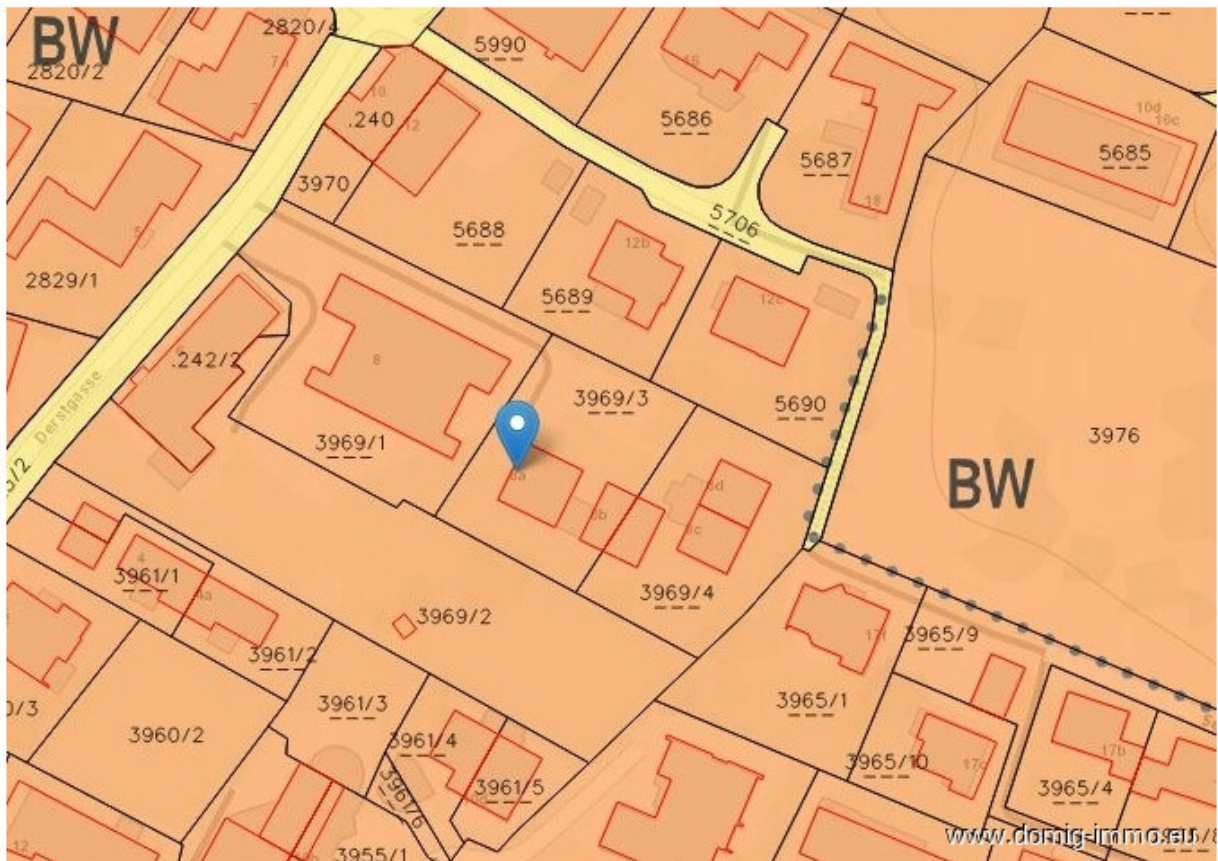


Außenansicht | Stellplätze

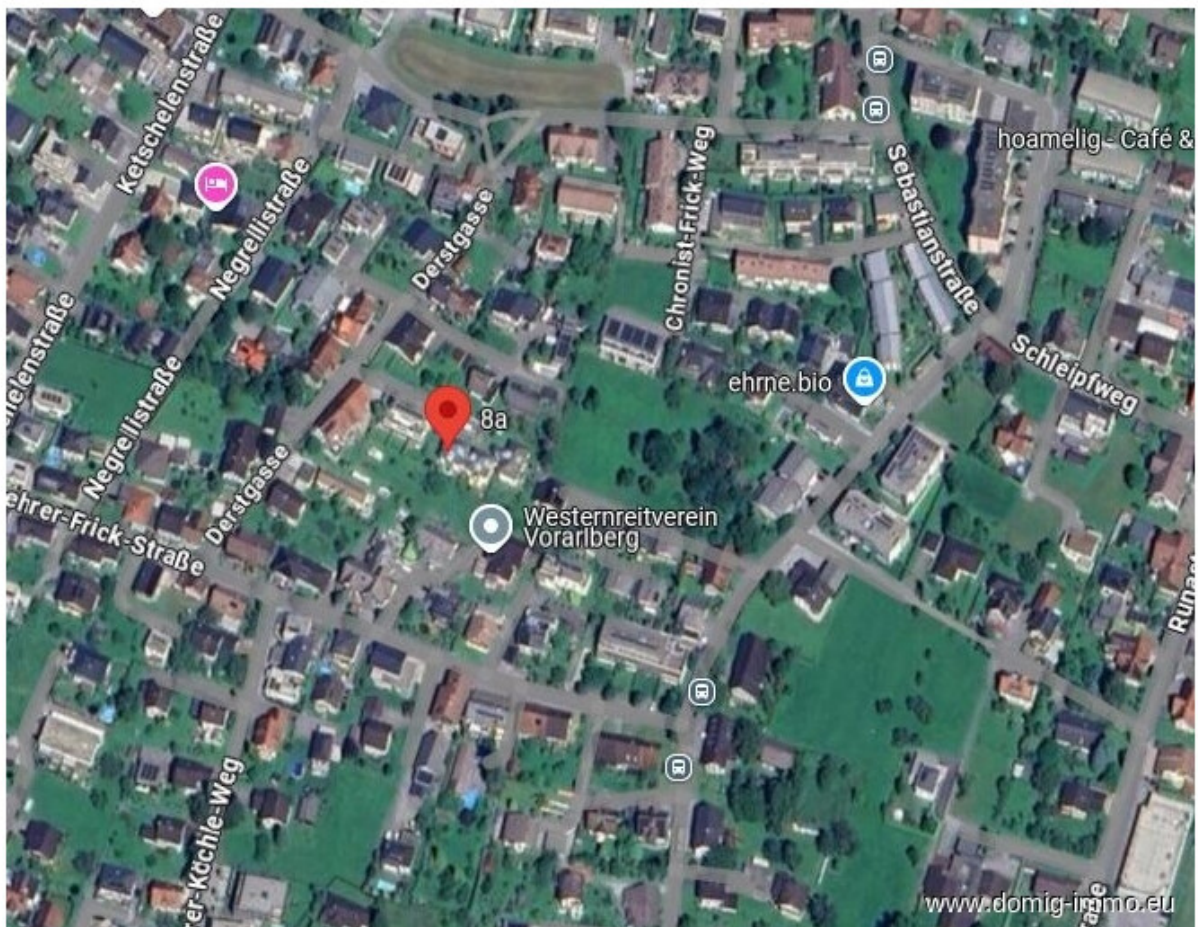
Lageplan 1/3



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



Andreas Domig
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42
6850 Dornbirn
Österreich
M: 00436769683195
andreas@domig-immo.at

www.domig-immo.eu