# Neuer Preis! Penthouse-Feeling – Wohnen mit großer Sonnenterrasse und Tiefgaragenplatz in Feldkirch!



## Standort: 6800 Feldkirch - Objektnummer: 1713

### Lage:

ruhig
sonnig
stadtnah
gute Verkehrsanbindung
beste Infrastruktur

### Sonstiges:

Attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche und großzügiger 57 m² Sonnenterrasse in zentraler Lage von Feldkirch. Die Wohnanlage wurde umfangreich saniert (Dach, Fassade, Abdichtungen, Außenbereiche). Kellerabteil und Tiefgaragenplatz inklusive.

# Neuer Preis! Penthouse-Feeling – Wohnen mit großer Sonnenterrasse und Tiefgaragenplatz in Feldkirch!

In zentraler und dennoch angenehmer Wohnlage von Feldkirch befindet sich diese attraktive Dachgeschosswohnung mit großzügiger Sonnenterrasse. Die Immobilie verbindet komfortables Wohnen mit einem hohen Maß an Privatsphäre und profitiert von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an der Wohnanlage.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 68 m² und bietet einen gut durchdachten Grundriss mit zwei Zimmern. Herzstück der Immobilie ist die rund 57 m² große Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Entspannung, Gartenmöbel oder gesellige Stunden bietet.

Der helle Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, während das Schlafzimmer ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bietet. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung; im Badezimmer sorgt zusätzlich eine Fußbodenheizung für erhöhten Komfort.

Ein Kellerabteil mit ca. 4,8 m² zusätzlicher Nutzfläche sowie ein zugeordneter Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Besonders hervorzuheben sind die in den vergangenen Jahren durchgeführten umfangreichen Sanierungen an den Penthouse- und Allgemeinbereichen der Wohnanlage. Im Zuge der Dachsanierung wurden die Penthousedächer vollständig rückgebaut und neu aufgebaut. Dabei wurden die Dachabdichtungen und die gesamte Dachhaut inklusive Hochzügen, Gullys, Speiern, Notüberläufen und sämtlichen Anschlüssen erneuert. Zusätzlich erfolgte der Einbau einer neuen Bitumen-Dampfsperre mit Wärmedämmung sowie moderner Abdichtungssysteme. Die Terrassen erhielten neue Feinsteinzeugplatten anstelle der bisherigen Betonplatten. Darüber hinaus wurden die Terrassenbrüstungen aufgearbeitet, geschliffen und neu gestrichen sowie die Holzverkleidungen der Penthousewohnungen erneuert. Im Jahr 2020 wurde die Immobilie durch den Einbau einer hochwertigen Küche aufgewertet, die Funktionalität und zeitloses Design vereint.

Auch die Wohnanlage selbst wurde umfassend modernisiert. Die Fassaden wurden saniert und mit neuem Ober- und Sockelputz versehen. Im Bereich der Sockelzonen und Laubengänge wurden zeitgemäße Abdichtungen ausgeführt. Sämtliche Fassaden, Holzuntersichten und Dachstuhlbereiche erhielten einen neuen Anstrich. Die Blechdächer wurden saniert, Fensterbänke erneuert und mit einer zusätzlichen Abdichtung nach aktuellem technischem Standard ausgestattet. Ergänzend wurden die Blitzschutzanlage, die Außen- und Stiegenhausbeleuchtung sowie die Schalteranlagen erneuert. Auch Teile der Grünanlagen wurden neu gestaltet.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie die Feldkircher Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine großzügige Terrasse, eine zentrale Lage und eine bereits umfassend sanierte Wohnanlage legen.

Genießen Sie einen herrlichen Rundumblick, der die Attraktivität dieser Wohnung zusätzlich unterstreicht.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 387,00 (inkl. € 116,80 Reparaturfonds)
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2025) = ca. € 108.523,66
Energieausweis (HWB-Wert) = 55 kWh/m²a (C) | (fGEE) = E 2,52

FINANZIERUNG & BERATUNG:
Für die Finanzierung dieser Immobilie empfehlen wir unseren erfahrenen Finanzierungspartner. Gerne unterstützt er Sie bei der Auswahl einer passenden Finanzierungslösung.
Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems
Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

| | |
|---|---|
| Objekt-Art: | Dachgeschosswohnung |
| Einrichtung: | Einbauküche, Bad, WC |
| Reparaturfond Stand: | (Stand 31.12.2025) = ca. € 108.523,66 |
| Betriebskosten monatlich: | ca. € 387,00 (inkl. € 116,80 Reparaturfonds) |
| im Kaufpreis enthalten: | 1x Tiefgaragenplatz<br>1x Kellerabteil |
| Wohnfläche: | 68 m² |
| Terrassenfläche: | 57 m² |
| Kellerfläche: | 4,79 m² |
| Widmung: | BW \| Bauwohngebiet |
| Zimmer: | 2 |
| Anzahl der Schlafzimmer: | 1 |
| Anzahl separate WC's: | 1 |
| Baujahr: | 1995 |
| HWB-Wert: | 55.00 kWh/m²a |
| HWB-Klasse: | C |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Befeuerung: | Gas |
| Verfügbarkeit: | ab sofort |
| Extras: | kein Personenaufzug |

## Kaufpreis: auf Anfrage

## Nebenkosten

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

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Grundriss

Gesamtwohnfläche: ca. 68m²
Terrassenfläche: ca. 57m²




Grundriss ohne Maßstab!

Bildergalerie 1/4



Titelbild



Sonnenterrasse



Sonnenterrasse



Panoramablick



Aussicht



Wohnen / Essen

Bildergalerie 2/4



Wohnen



Kochen



Essen



Schlafen



Schlafzimmer



Bad

Bildergalerie 3/4



WC



Garderobe



Außenansicht



Außenansicht

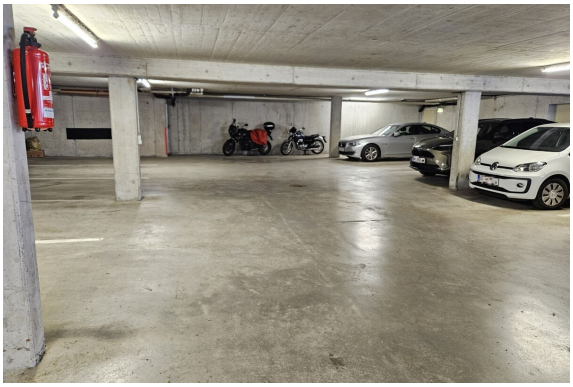


Eingangsbereich

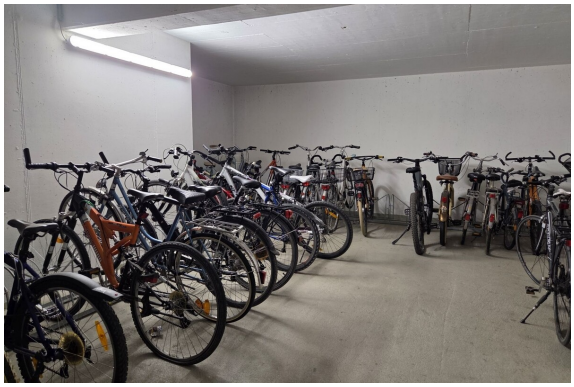


Tiefgaragenplatz

Bildergalerie 4/4



Tiefgarage

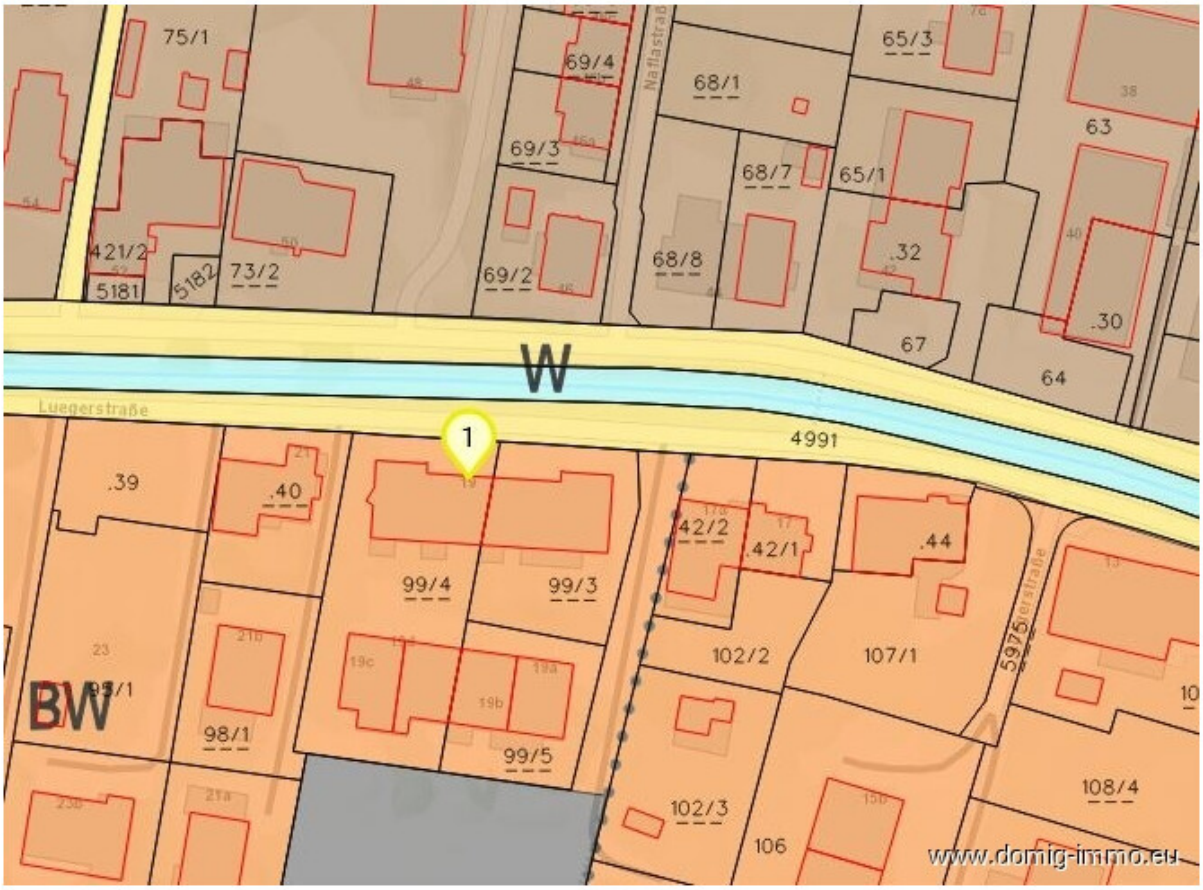


Fahrradraum

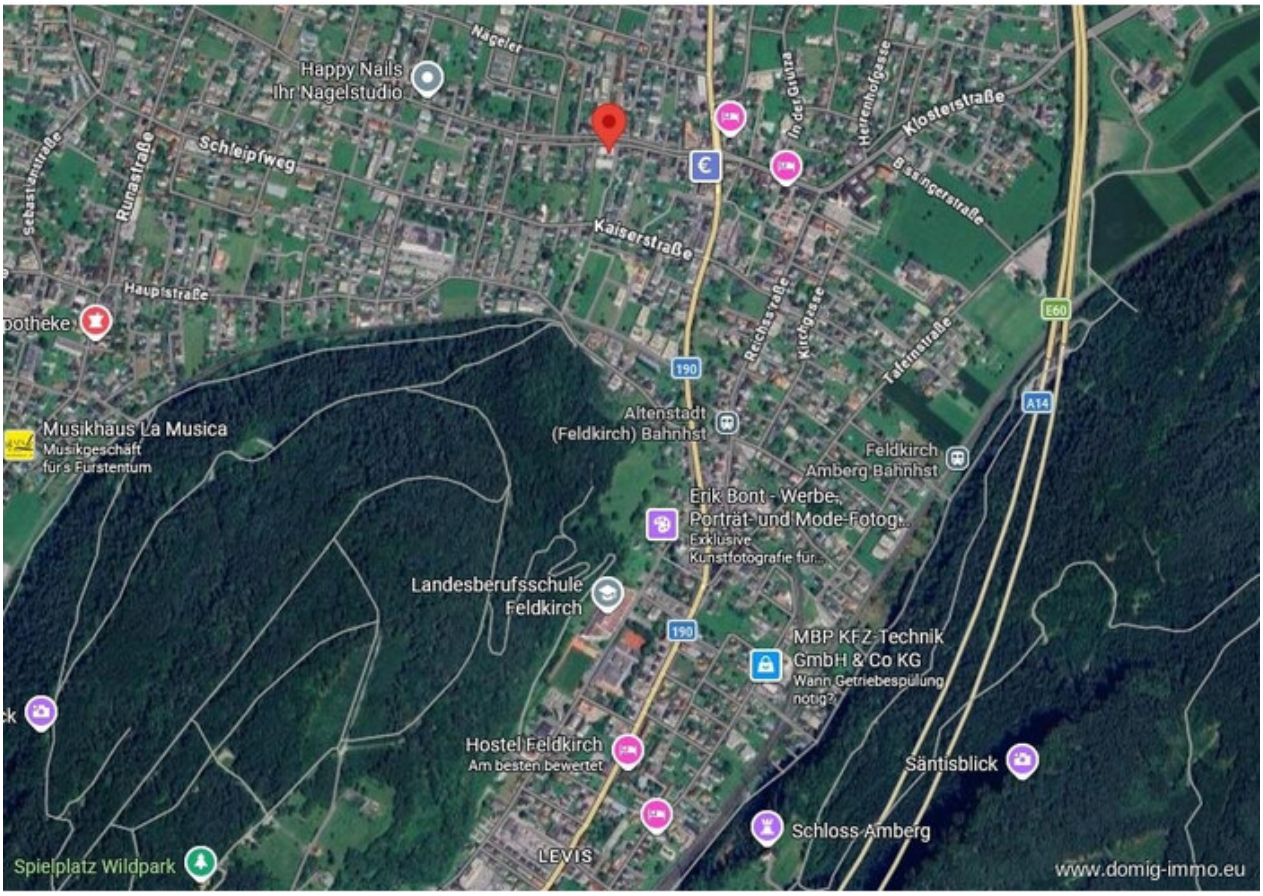
Lageplan 1/3


Kohlgrub
dürnberger trainiert. |
Trainings & Coachings
Nageler
Herdenstraße
Naflastraße
Blutenweg
Josef-Herburger-Straße
Naflastraße
Naflastraße
Luegerstraße
Naflastraße
Naflastraße
Breitenstraße
Lomsstraße
Kaiserstraße
Luegerstraße
Kaiserstraße
Lidl Öster
SCHNELL
190
190
190
www.domig-immo.at

Lageplan 2/3


75/1
69/4
68/1
65/3
63
69/3
68/7
65/1
421/2
5181
5182
73/2
69/2
68/8
.32
.30
67
64
W
Luegerstraße
1
4991
.39
.40
42/2
.42/1
.44
99/4
99/3
102/2
107/1
BW
98/1
99/5
102/3
108/4
106
www.domig-immo.eu

Lageplan 3/3


Happy Nails
Ihr Nagelstudio
Nägeler
Schleipfweg
Runastraße
Sebastianstraße
Kaiserstraße
Haupistraße
Klosterstraße
Basingerstraße
Rechsstraße
Kirchgasse
Talstraße
E60
A14
190
Musikhaus La Musica
Musikgeschäft
fürs Fürstentum
Altenstadt
(Feldkirch) Bahnhst
Feldkirch
Amberg Bahnhst
Erik Bont - Werbe-, Porträt- und Mode-Fotog...
Exklusive
Kunstfotografie für...
Landesberufsschule
Feldkirch
MBP KFZ-Technik
GmbH & Co KG
Wann Getriebespülung
nötig?
Hostel Feldkirch
Am besten bewertet
Säntisblick
Schloss Amberg
LEVIS
Spielplatz Wildpark
www.domig-immo.eu

## Anfahrtsskizze




Office Dornbirn:
Moosmahdstr. 42
A - 6850 Dornbirn

Domig Immobilien
Zentrale

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
T: +43 5572 401023
office@domig-immo.at



Andreas Domig
DOMIG Immobilien OG

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

www.domig-immo.eu