

## Exklusives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten – auf 1.062 m<sup>2</sup> Grund im Herzen von Feldkirch/Gisingen



Standort: 6800 Feldkirch - Objektnummer: 1647

### Lage:

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

### Sonstiges:

Dieses beeindruckende Anwesen mit rund 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1.062 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich in bester Lage im Herzen von Gisingen/Feldkirch.

---

## Exklusives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten – auf 1.062 m<sup>2</sup> Grund im Herzen von Feldkirch/Gisingen

Das Wohnhaus wurde zwischen 1978-1981 errichtet und im Jahr 2018 durch umfangreiche Renovierungen inklusiv einem Zubau aufgewertet und erweitert. Es wurden vor kurzem zwei neuwertige Einliegerwohnungen in das Wohnhaus integriert.

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 ausreichen 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 ausreichen 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<br>- viele PKW Abstellplätze im Freien |
| 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   |
| Baujahr:                 | 1978  |
| Zustand:                 | Modernisiert  |
| letzte Modernisierung:   | 2018  |
| HWB-Wert:                | 58.00 kWh/m <sup>2</sup> a                                  |
| HWB-Klasse:              | C   |
| Heizungsart:             | Fußbodenheizung   |
| Befuerung:               | Ölheizung   |
| Verfügbarkeit:           | nach Vereinbarung   |
| Extras:                  | Kamin im Koch- Essbereich (Erdgeschoss)                     |

**Kaufpreis:** € 1.250.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



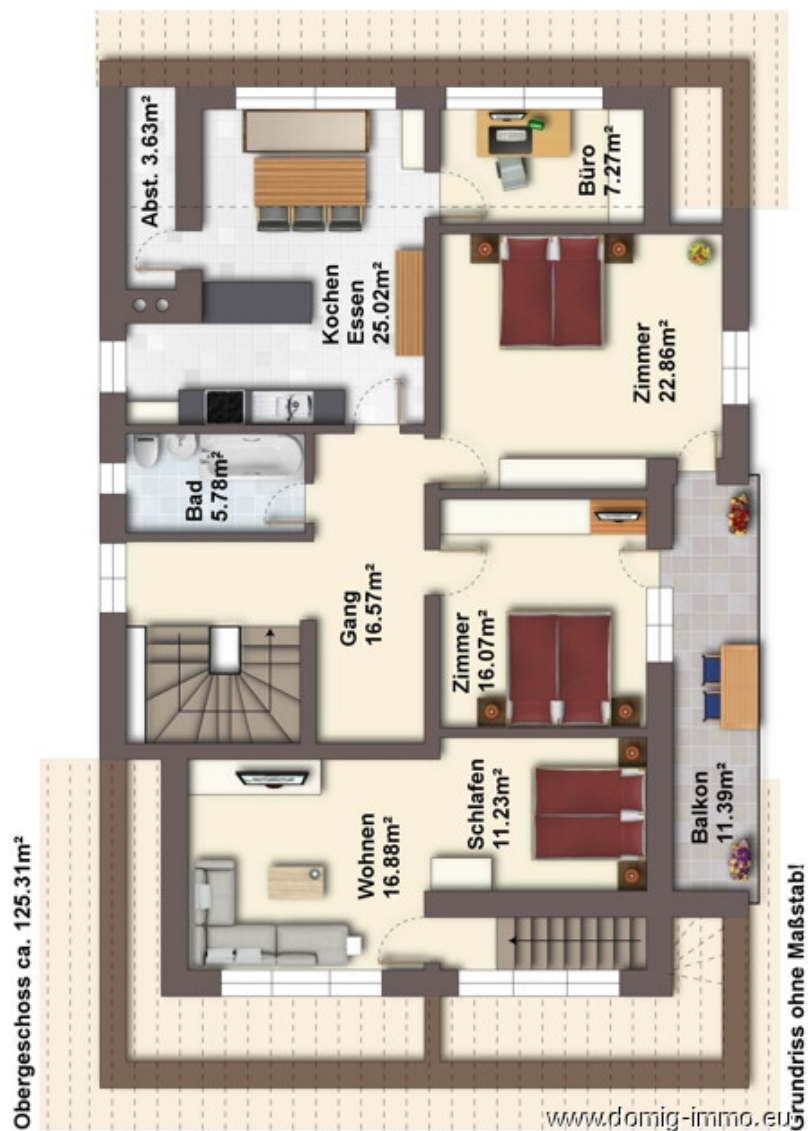
Grundriss 1/3



## 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

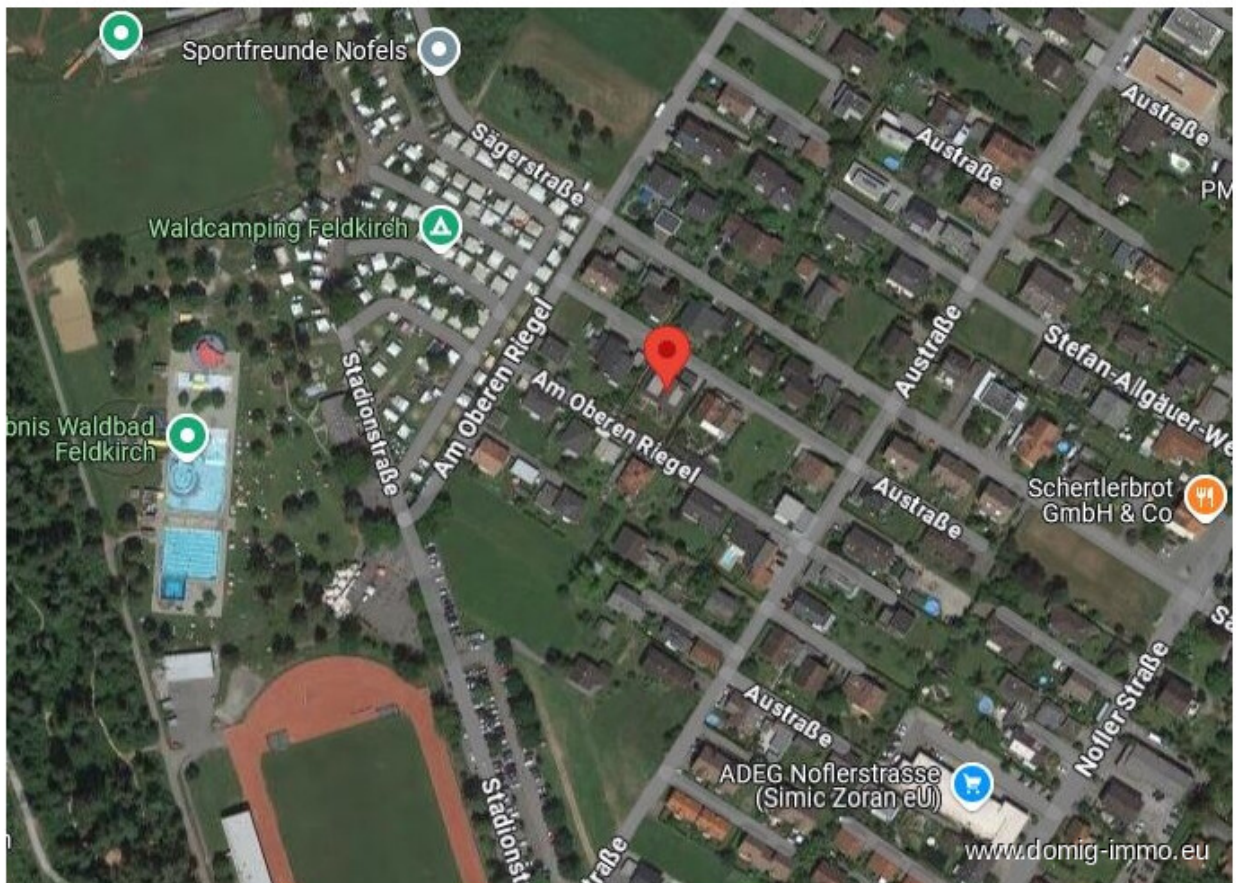


Vorplatz

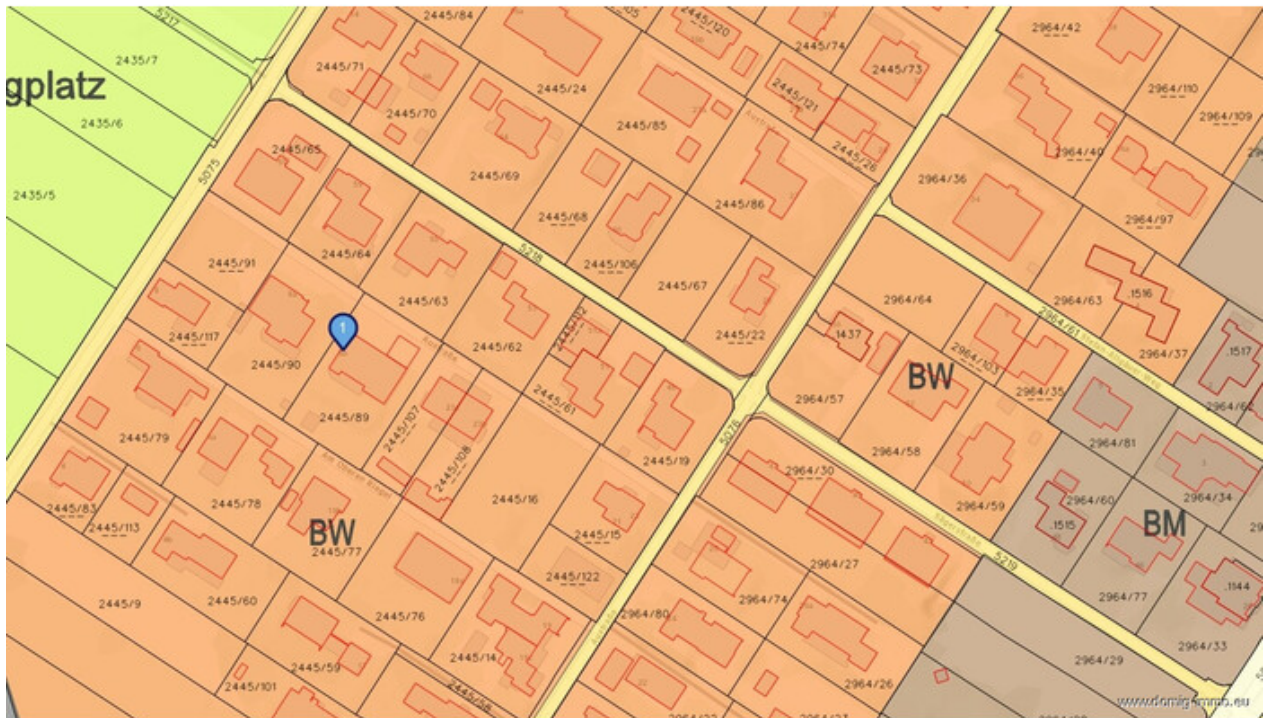


Heizung

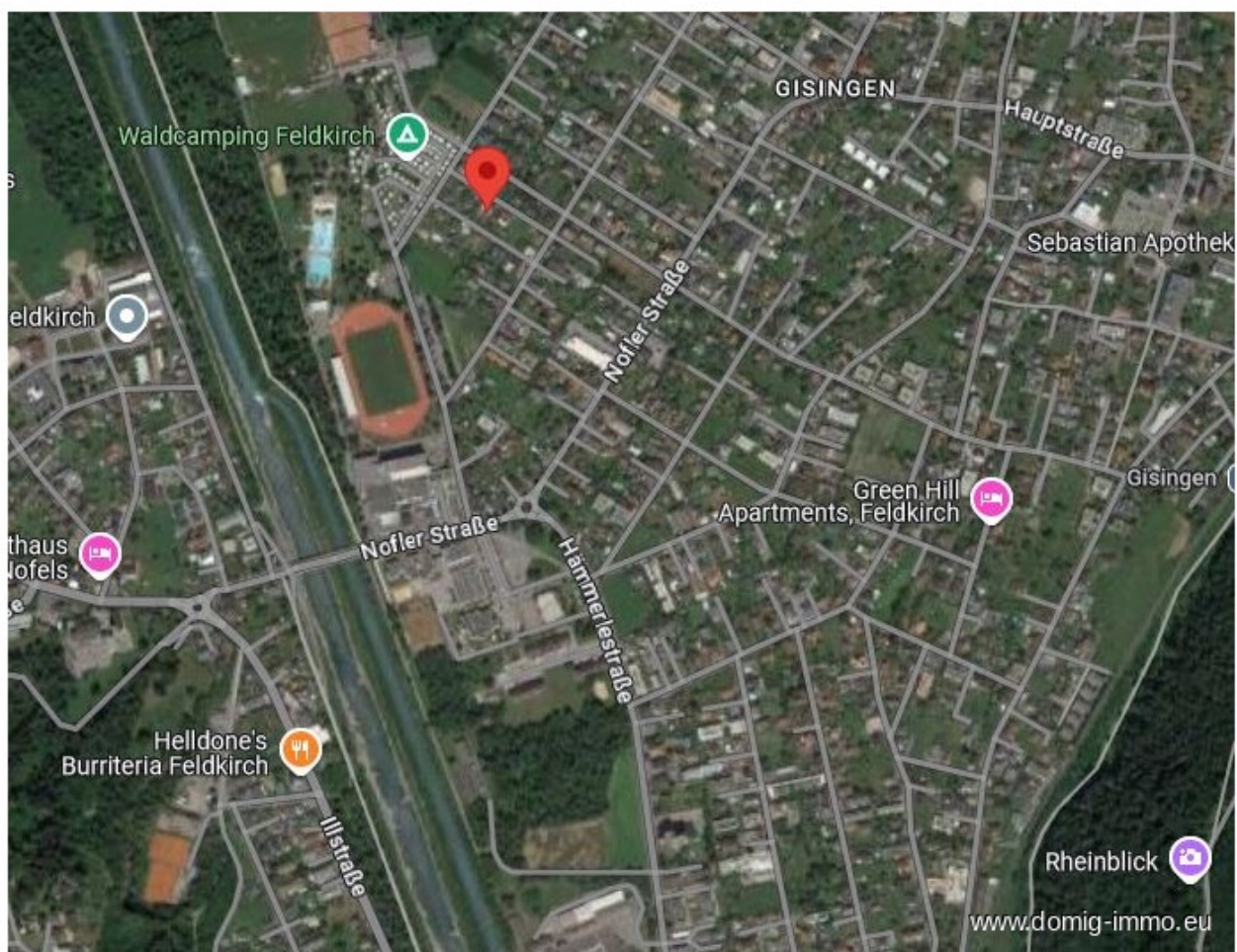
Lageplan 1/3



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: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

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