

# Exklusives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten – auf 1.062 m² 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 m² Wohnfläche und einem 1.062 m² großen Grundstück befindet sich in bester Lage im Herzen von Gisingen/Feldkirch.



## Exklusives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten – auf 1.062 m² 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 m² 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 stehend ausreichen Stellflächen für PKW's zur Verfügung, inklusive einer großen 2013 erstellten Doppelgarage.

Die Liegenschaft umfasst ein ca. 1.062m² 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. 274m² Nutzfläche gesamt: ca. 450m² Erdgeschoss: ca. 149m² Obergeschoss: ca. 125m² Kellergeschoss: ca. 140m² Doppelgarage: ca. 36m²

Grundstücksfläche: ca. 1.062m²

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
Wohnfläche:	274,44 m²
Grundstücksfläche:	1.062 m²
Kellerfläche:	140 m²
Nutzfläche:	450,44 m²
Zimmer:	8
Anzahl der Schlafzimmer:	5
Anzahl Badezimmer:	3
Baujahr:	1978
Zustand:	Modernisiert
letzte Modernisierung:	2018
HWB-Wert:	58.00 kWh/m²a
HWB-Klasse:	С
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuerung:	Ölheizung
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Extras:	Kamin im Koch- Essbereich (Erdgeschoss)

Kaufpreis: auf Anfrage

## 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



Außenansicht



Titelbild



Garten mit Whirlpool



Panoramablick



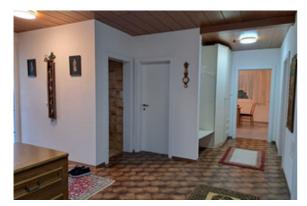
Küche im EG



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



Sonnenterrasse



Garten



## Bildergalerie 5/5



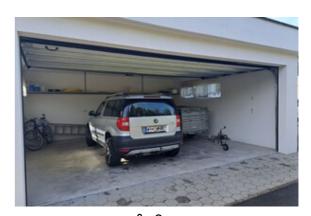
Kelleraum



Kellerraum / Hobbyraum



Außenansicht



große Garage



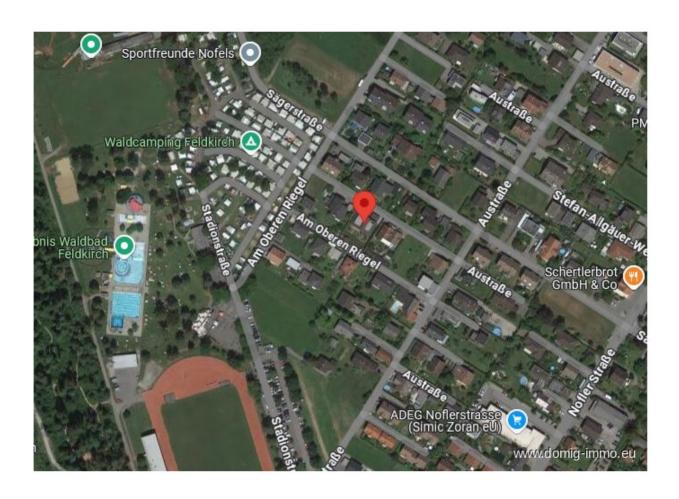
Vorplatz



Heizung



Lageplan 1/3



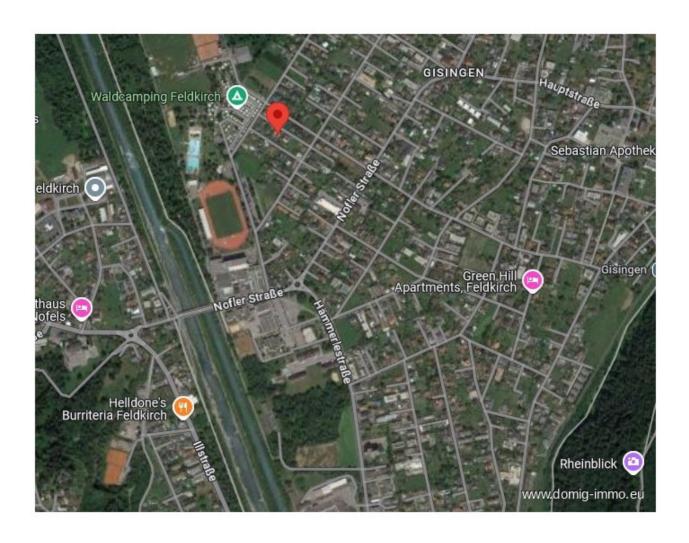


Lageplan 2/3





Lageplan 3/3





#### 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

Ihr Ansprechpartner

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

www.domig-immo.eu