

## Penthouse-Feeling auf 68 m<sup>2</sup> – Wohnen mit 57m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großzügiger 57 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse in zentraler Lage von Feldkirch. Die Wohnanlage wurde umfassend saniert (Dach, Fassade, Abdichtungen, Außenbereiche). Kellerabteil und Tiefgaragenplatz inklusive.

## Penthouse-Feeling auf 68 m<sup>2</sup> – Wohnen mit 57m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und bietet einen gut durchdachten Grundriss mit zwei Zimmern. Herzstück der Immobilie ist die rund 57 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:office@spiegel-finanzberatung.at), [www.spiegel-finanzberatung.com](http://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) |
| 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                               |
| Befuerung:                | Gas                                          |
| Verfügbarkeit:            | ab sofort                                    |
| Extras:                   | kein Personenaufzug                          |

**Kaufpreis:** € 379.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



## Grundriss

Gesamtwohnfläche: ca. 68m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 57m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

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

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

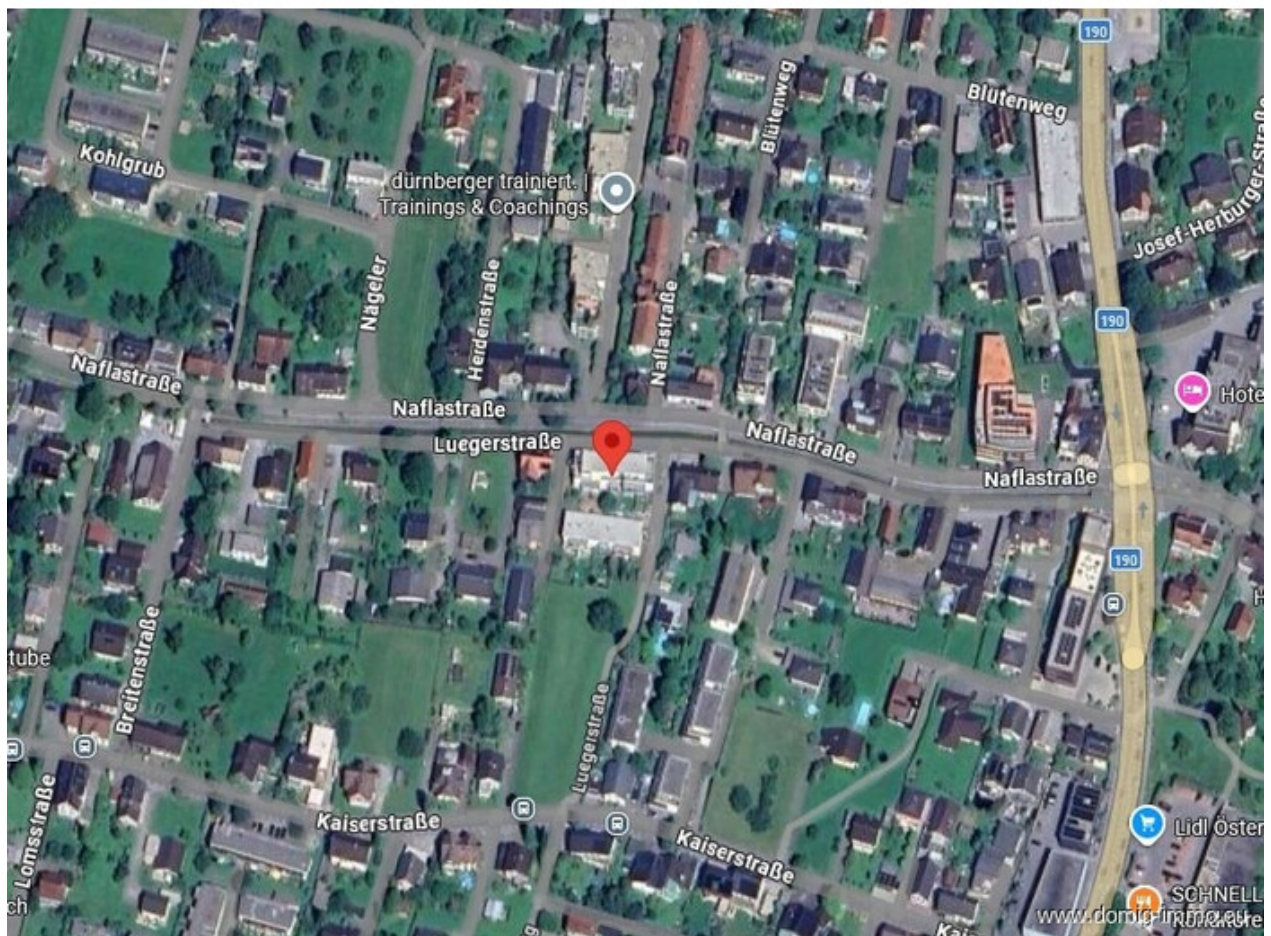


Tiefgarage



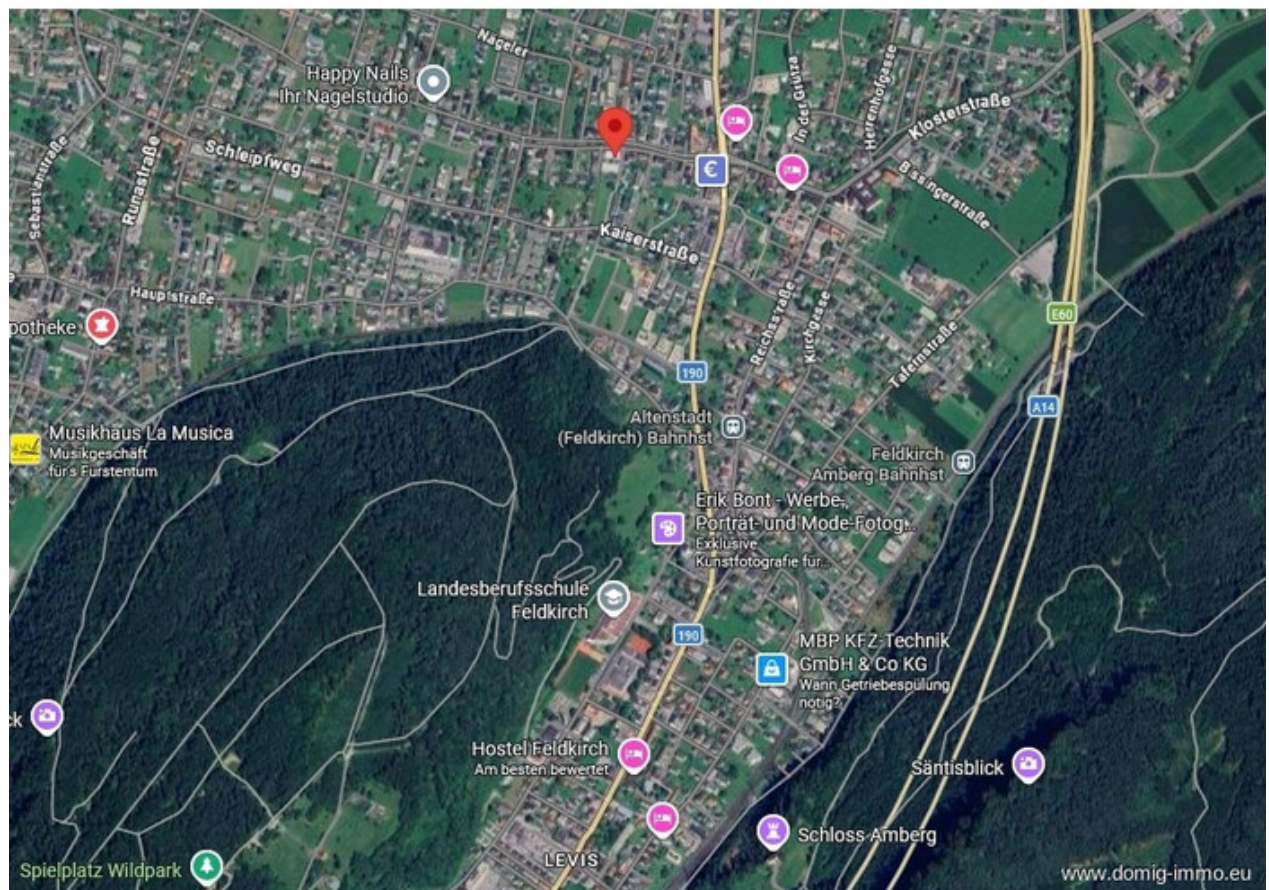
Fahrradraum

## Lageplan 1/3





### 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  
DOMIG Immobilien OG

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)