

## Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Grünfläche in sonniger Ruhelage von St. Gallenkirch



Standort: 6791 Sankt Gallenkirch - Objektnummer: 1604

### Lage:

sonnig  
idyllisch  
Bergpanorama  
leichte Hanglage  
Nähe Skilift  
Skigebiete Silvretta Montafon

### Sonstiges:

Diese hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhig gelegenen Wohnhaus mit nur drei Einheiten und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, stilvoller Ausstattung und sonniger Süd-Ausrichtung.

## Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Grünfläche in sonniger Ruhelage von St. Gallenkirch

In idyllischer und sonniger Lage von St. Gallenkirch befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus mit nur drei Einheiten. Die hier angebotene, hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit großzügigen ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche, durchdachter Raumaufteilung und stilvollen Ausstattungsdetails.

Die Wohnung wurde im Jahr 1984 erbaut und im Laufe der Jahre laufend instand gehalten – zuletzt umfassend renoviert. Auch das Dach des Hauses wurde modernisiert. Weiters verfügt die Wohnung über ein eigenes Heizsystem (Luft-Wärmepumpe).

Besondere Merkmale:

Lichtdurchflutete Räume mit südlicher Ausrichtung

Verglaste Terrasse mit angrenzender, gepflegter 55 m<sup>2</sup> Gartenfläche

Hochwertiger Parkettboden in den Wohnbereichen, Fliesen in Flur, Badezimmer und Wintergarten

Modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Ablaufrinne, Einbaumöbeln und großzügigem Waschtisch  
Holzdecken und Vollholztüren schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre

Diese Wohnung bietet nicht nur ausreichend Platz und Komfort für Paare oder kleine Familien, sondern auch ein behagliches Zuhause in einer der schönsten Lagen des Montafons. Die ruhige Umgebung, die gute Infrastruktur und der hohe Freizeitwert der Region machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit – sowohl zur Eigennutzung als auch als Wertanlage.

Betriebskosten monatlich: ca. € 225.-

Energieausweis (HWB-Wert) = 80 kWh/m<sup>2</sup>a (C) | (fGEE) = A 0,79

### FINANZIERUNG:

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:	Erdgeschosswohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Badezimmer, Rest nach Absprache übernehmbar
Stellplätze:	Abstellplatz im Freien
Betriebskosten monatlich:	ca. € 225,00
Wohnfläche:	98 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl separate WC's:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Baujahr:	1984
HWB-Wert:	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Luftwärmepumpe
Übernehmbar:	Herbst 2026

**Kaufpreis:** € 296.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



## Grundriss

Gesamtwohnfläche: ca. 98m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

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



Bildergalerie 1/5



Außenansicht



Garten



Wintergarten | Vorraum



Wintergarten | Vorraum



Wohnen



Wohnen

Bildergalerie 2/5



Kochen | Essen



Kochen



Kochen | Essen



Essen | Wohnen



Essen



Essen



Bildergalerie 3/5



Zimmer



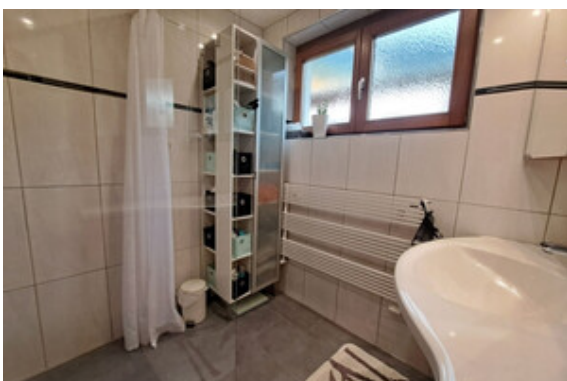
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad



Bad

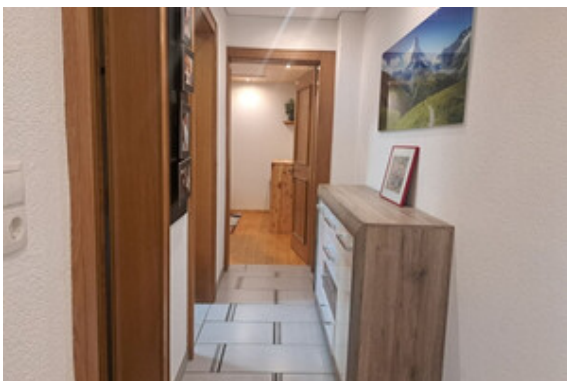
Bildergalerie 4/5



WC



Gang



Gang



Gartenhaus



Garten



Terrasse



Bildergalerie 5/5



Terrasse



Gartenbereich (Nutzungsrecht)



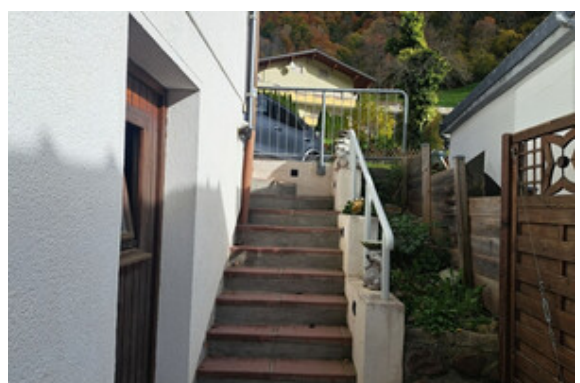
Gartenbereich (Nutzungsrecht)



Außenansicht



Parkplatz



Zugang zur Wohnung

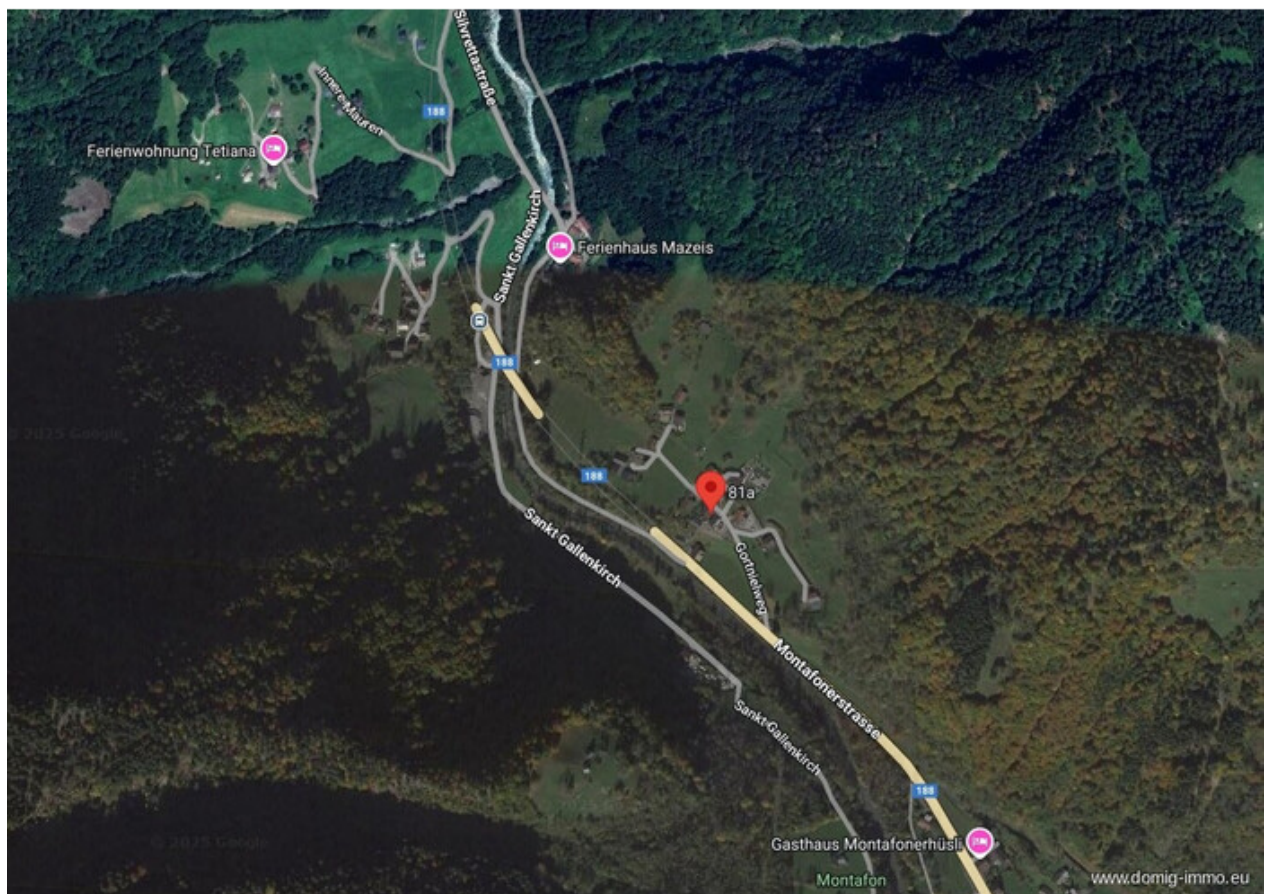








### Lageplan 3/3



## 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)