

exposé

unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin
Montfortstraße 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645628 | unikat-immo.at | info@unikat-immo.at



**Willkommen Zuhause-
Traumhafte 4-Zimmer-Gartenwohnung
in Feldkirch/Tisis**

Traumhafte Gartenwohnung Tisis



Lage:

Die mittelalterliche Bezirksstadt Feldkirch liegt am Ausgang des Illtals in der Ebene des Alpenrheins und grenzt an die Schweiz und an das Fürstentum Liechtenstein.

Zahlreiche Institutionen haben hier ihren Sitz, weshalb Feldkirch auch als „heimliche Landeshauptstadt“ bezeichnet wird. Dazu zählt auch das größte Landeskrankenhaus, das sich im Stadtteil *Tisis* befindet. Unweit des Landeskrankenhauses, in einer sehr naturnahen Umgebung, befindet sich die gegenständliche, sehr hochwertige Wohnanlage mit insgesamt 15 Einheiten, einer Tiefgarage sowie zusätzlichen Nebenräumen.

Die gute Verkehrsanbindung - sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel (Bahn- und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) als auch durch den nahegelegenen Autobahnanschluss - ist ideal für Berufstätige, vor allem für Pendler in die Schweiz und nach Liechtenstein.

Bis ins mittelalterliche Zentrum von Feldkirch mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Kulturmöglichkeiten sind es nur wenige Fahrminuten.

Details:

Die Wohnanlage mit der hinterlüfteten Schindelfassade ist über die öffentliche Dorfstraße erschlossen. Der letzte Teil der Zufahrt erfolgt mittels eines im Grundbuch eingetragenen Geh- und Fahrrechtes. Im vorderen Bereich befinden sich Besucherparkplätze, die Zufahrt in die Garage erfolgt von der Nordwestseite.

In der Garage befinden sich 15 Autoabstellplätze sowie ein großzügiger Fahrrad-Abstellbereich. Im hinteren Teil sind die Kellerabteile sowie der Technikraum untergebracht.

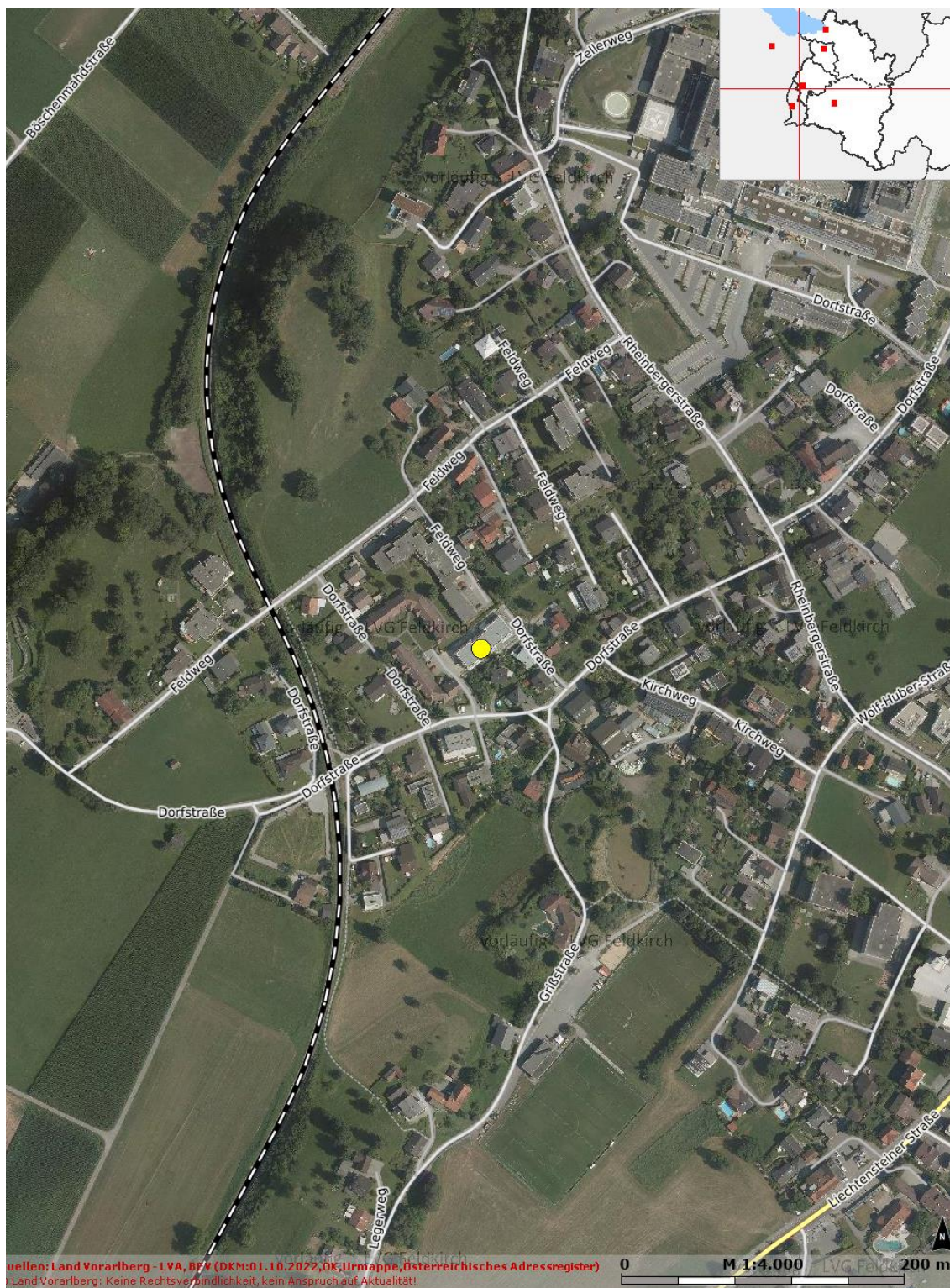
Die Heizung erfolgt mittels Wärmepumpe, kombiniert mit einer thermischen Solaranlage.

Der Großteil der insgesamt 15 Einheiten verfügen – topographisch bedingt - über einen eigenen Gartenbereich. Die restlichen Einheiten im zweiten Obergeschoss verfügen über großzügige Terrassen.

Der gegenständlichen Gartenwohnung (Top 9) ist der größte Gartenanteil mit ca. 254m² zugeordnet. Zudem verfügt die Wohnung über einen überdachten Sitzplatz mit ca. 12m².

Der Zustand ist absolut neuwertig, mit dem Kauf erfolgt der Erstbezug.

Traumhafte Gartenwohnung Tisis



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte Gartenwohnung Tisis



Offen gestalteter Küchen-/Wohn-/Essbereich mit Ausgang in den Privatgarten

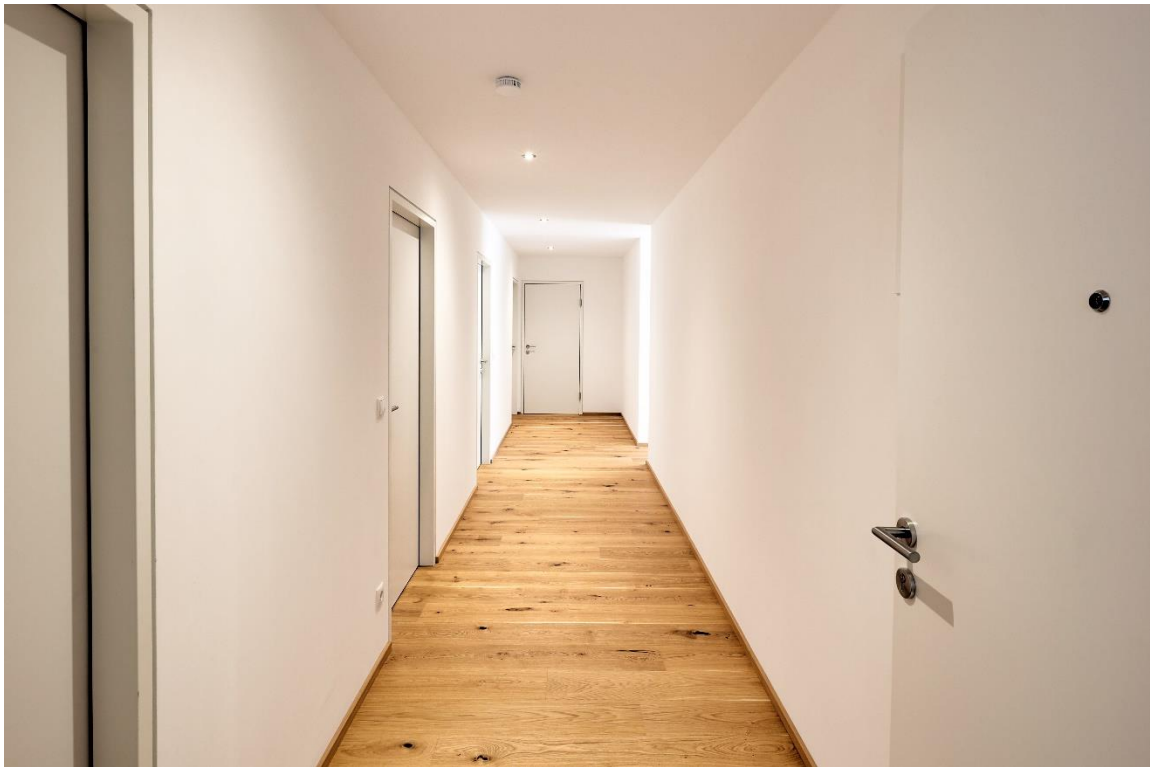


unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](mailto:info@unikat.at) | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte Gartenwohnung Tisis



Gangbereich/Schlafzimmer



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte Gartenwohnung Tisis



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte Gartenwohnung Tisis



Großer Gartenbereich mit vielen Möglichkeiten



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte Gartenwohnung Tisis



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

Traumhafte Gartenwohnung Tisis



Zahlen und Fakten

Wohnnutzfläche:	ca. 90,70m²
Gartenfläche:	ca. 254m²
Überdachter Sitzplatz:	ca. 12m²
HWB:	28 kWh
Heizung:	Luftwärmepumpe, kombiniert mit thermischer Solar-Anlage

Betriebskosten dzt. ca. € 220,- zzgl. Anteil Reparaturfond

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr (dzt. zum Teil befreit bei Hauptwohnsitz)

3,0% Provision (zzgl. 20% USt.)

ca. 1,2% Vertragserrichtung- und Treuhandabwicklung

Kaufpreis: 659.000

Garagenplatz: Kaufpreis auf Anfrage

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

Illustrationen wie Mobiliar und Ausstattungen haben nur beispielhaften Charakter. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin
Blattur 40a/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003