exposé

unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650 264 56 28 | unikat-immo.at | info@unikat-immo.at



Kuschelige 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht in Feldkirch/Gisingen

Kuschelige 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht

Lage:

Der Stadtteil *Gisingen* der mittelalterlichen Bezirksstadt *Feldkirch* ist der bevölkerungsreichste Stadtteil und bietet eine hervorragende sonnige und ruhige Wohnqualität.

Im deutschen Sprachraum deuten Orte mit der Endsilbe – *ingen* stets auf eine ehemalige alemannische Siedlung und auf die Abstammung von einem bestimmten Geschlechtsoberhaupt hin, in diesem Falle vermutlich auf einen „*Giso*“, der im Frühmittelalter in dieser Gegend ansässig war. Die früheste urkundliche Erwähnung findet sich in einer Urkunde des Jahres 864 des Klosters *St. Gallen*. In den heutigen Tagen zählt *Gisingen* rund 10.000 Einwohner.

Das Stadtzentrum ist von *Gisingen* aus in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Lage ist sehr gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich unzählige Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel der naturnahe Paspels-See.

Details:

In einem ruhigen Mehrparteienhaus, mit insgesamt nur 8 Einheiten, gelegen, bietet die gegenständliche Dachgeschosswohnung einen sehr guten Wohnkomfort.

Der Blick auf die umliegende Bergwelt ist nicht nur von der kleinen Terrasse, sondern auch durch die Fenster von praktisch jedem Raum aus gegeben.

Die Wohnung verfügt über einen schönen Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Gleich linkerhand befindet sich das neu sanierte Badezimmer mit Tageslicht und Waschmaschinenanschluss, dann folgen zwei großzügige und helle (Schlaf-)Zimmer.

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche bietet eine heimelige Atmosphäre, die noch durch einen Kaminofen ergänzt werden könnte. Vom Wohnbereich aus betritt man die kleine südwestseitige Dachterrasse, von welcher aus man einen wunderbaren Ausblick genießt.

Eine Besonderheit ist der der Wohnung zugeteilte Dachraum, welcher als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung steht.

Zur Wohneinheit gehören außerdem ein geräumiges Kellerabteil sowie eine Einzelgarage im Erdgeschoss.

unikat Immobilien
Lucia Rubert
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at
UID: ATU62490003

Kuschelige 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Aussicht



unikat Immobilien
Lucia Rubert
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at
UID: ATU62490003

Kuschelige 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Wohn-/Essbereich



unikat Immobilien
Lucia Rubert
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at
UID: ATU62490003

Kuschelige 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Küche





unikat Immobilien
Lucia Rubert
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at
UID: ATU62490003

Kuschelige 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht



Schlafzimmer/Eingangsbereich





unikat Immobilien
Lucia Rubert
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at
UID: ATU62490003

Kuschelige 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht





Badezimmer



unikat Immobilien
Lucia Rubert
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at
UID: ATU62490003

Kuschelige 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht

Daten und Fakten:

Baujahr/Erstbezug:	ca. 1981
Wohnnutzfläche:	**ca. 76,63m² zzgl. Terrasse mit ca. 7m²** ca. 30 m² Dachboden-Stauraum ca. 10,68m² Kellerraum **Einzelgarage (ca. 14,36m²)**
Betriebskosten gesamt:	dzt. € 174,- zzgl .Strom/Heizung Reparaturfondanteil: € 150,- monatlich
Energieausweis:	174 kWh
Reparaturfondstand:	ca. € 44.000 per Ende 2025
Übernahme:	nach Vereinbarung

Kaufpreis:	**€ 329.000,-**
Einzelgarage:	**€ 21.000,-**

Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragsgebühr, 3% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt, ca. 1,2% Vertragserrichtungs- und Treuhandkosten

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.

unikat Immobilien
Lucia Rubert
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at
UID: ATU62490003