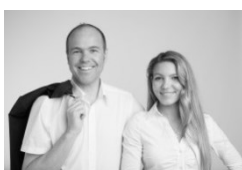




# Über den Dächern von Feldkirch: Wohnoase mit Skylineblick zu verkaufen

6800 Feldkirch, Illstraße 13

- große Süd-West Dachterrasse
- öffentliche Verkehrsmittel
- Grenznähe CH / FL
- Nahversorgung
- naturnahe Lage
- Carport & Kellerabteil



## Ihre Berater

Bernhard Böckle  
+43 664 177 45 03  
boeckle@diezwei.immo

Miriam König  
+43 664 177 45 06  
koenig@diezwei.immo

# Daten

Objektnummer	10-920
Wohnfläche	ca. 102 m²
Zimmer	4 Zimmer
Bad	Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Whirlpool, Dusche & WC
WC	separates Gäste-WC inkl. Dusche vorhanden
Terrasse	ca. 70 m² Süd-West Dachterrasse mit Skylineblick über Feldkirch, teils überdacht
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	ca. 2005
Kellerabteil	ca. 9 m²
Auto	Carport Abstellplatz
Heizung	ZH-Gas, Fußbodenheizung
Energieausweis	EAW in Erstellung
Betriebskosten	ca. € 258,- zzgl. ca. € 109,- Rep. Fond / Monat inkl. Carport-Platz
*Richtpreis Carport	auf Anfrage
*Richtpreis Wohnung	auf Anfrage

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklervordnung gilt als vereinbart.

# Einblick

## **Traumhaftes Wohlfühl-Zuhause in sonniger Lage von Feldkirch – mit Skylineblick und großzügiger XXL-Dachterrasse**

Diese exklusive Dachgeschosswohnung vereint auf rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität und einem stilvollen Ambiente. Genießen Sie lichtdurchflutete Räume, eine beeindruckende Aussicht und eine außergewöhnlich große Dachterrasse – der perfekte Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Der freundliche Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen und bietet ein modernes Gäste-WC mit Dusche.

Das Zentrum der Wohnung bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die offene Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet und bietet viel Platz für die gesamte Familie – perfekt für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht.

Drei weitere Zimmer stehen als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer zur Verfügung – ganz nach Ihren Bedürfnissen flexibel nutzbar.

Das edle Tageslicht-Badezimmer ist mit Whirlpool-Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschbecken ausgestattet – eine echte Wellness-Oase für Zuhause.

### Highlight: Die traumhafte Dachterrasse

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse mit ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ob Sonnenbaden, Grillabende oder einfach nur den atemberaubenden Skyline-Ausblick genießen – hier bleiben keine Wünsche offen.

Die Terrasse ist teilweise überdacht und somit vielseitig nutzbar – bei Sonne, Wind oder leichtem Regen. Dank der perfekten Ausrichtung genießen Sie den ganzen Tag über Sonne und spektakuläre Sonnenuntergänge am Abend. Ihre ganz persönliche Oase mitten in Feldkirch.

Zur Wohnung gehören ein praktisches Kellerabteil sowie ein überdachter Carport-Stellplatz. Die Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dank der grenznahen Lage zu Liechtenstein und der Schweiz ist das Objekt ideal für Berufspendler und Grenzgänger geeignet.

**Großzügiger Wohnraum mit traumhaftem Ausblick – ideal für anspruchsvolle Familien, Paare oder Pendler.**

# Einblick

## **Feldkirch - Steter Wandel zum noch Besseren**

*Die Feldkircher Innenstadt zählt mit ihrer denkmalgeschützten Altstadt zu einem ganz besonderen Schmuckstück in Vorarlberg. 1218 wurde die Stadt erstmals urkundlich erwähnt und hat damit schon 800 Jahre an ereignisreicher Geschichte durchlebt. Seit 1968 ist Feldkirch Diözesanstadt und Bischofsitz, seit 2007 mit der Gründung der Pädagogischen Hochschule auch Hochschulstadt. Feldkirch ist Kreativlabor und musikalisches Zentrum.*

*Feldkirch bietet aber auch vielseitige Möglichkeiten für Familien, für Kinder, für Singles und Jugendliche. Zahlreiche Vereine laden in verschiedensten sportlichen Bereichen zur attraktiven Freizeitgestaltung. Feldkirch besitzt bestens eingerichtete Schulen und Kinderbetreuungsstätten sowie modernste Gesundheitseinrichtungen. Das soziale Netz in Feldkirch zeichnet sich durch einen besonders hohen Qualitätsstandard aus, insbesondere was die Betreuung der älteren Mitbürger betrifft.*

Quelle: <https://www.feldkirch.at/>

Feldkirch, als historisch und kulturell reiche Stadt, bietet eine hohe Lebensqualität. Erleben Sie urbanes Flair und lassen Sie sich verzaubern von der Altstadt, mit den mittelalterlichen Laubengängen. Dort erwartet Sie eine vielfältige Gastronomieszene, abwechslungsreichen Kulturveranstaltungen und lebhaften Märkten. Die charmanten Geschäfte und Boutiquen laden zum Bummeln und Entdecken ein – hier kommen sowohl Shopping-Enthusiasten als auch Feinschmecker auf ihre Kosten.

Weiters bietet Feldkirch eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten; so finden Sie hier neben dem Waldbad samt Waldcamping, eine Minigolfanlage, mehrere Fußball- und Spielplätze, einen Skaterpark und unzählige Rad-, Lauf- und Wanderwege. Der bekannte Wildpark bietet Spannung, Spaß und Unterhaltung für die ganze Familie und ist ganzjährig täglich geöffnet. Der Eintritt ist hier kostenlos, aber nicht umsonst.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.**

# Grundriss



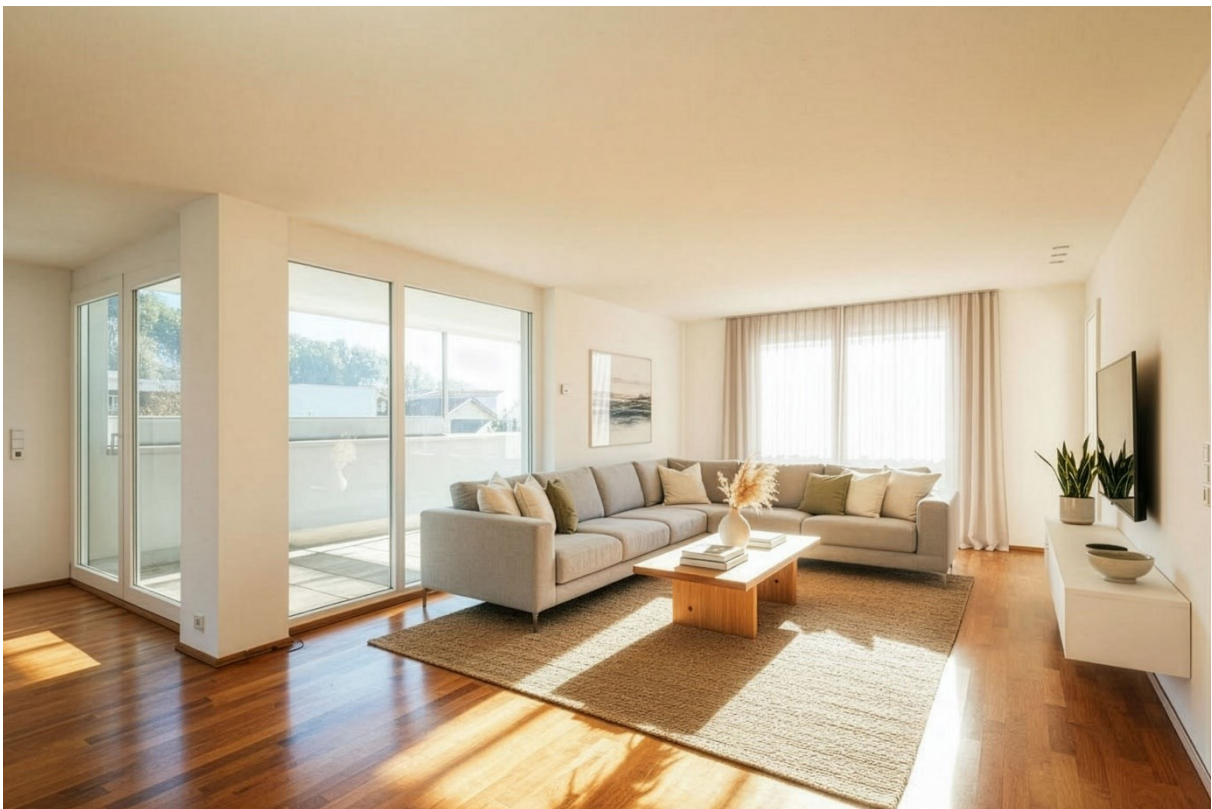
Grundriss DG ca. Maßangaben



# Impressionen



Kochen



Wohnen

# Impressionen



Schlafen



Bad



# Impressionen



Büro



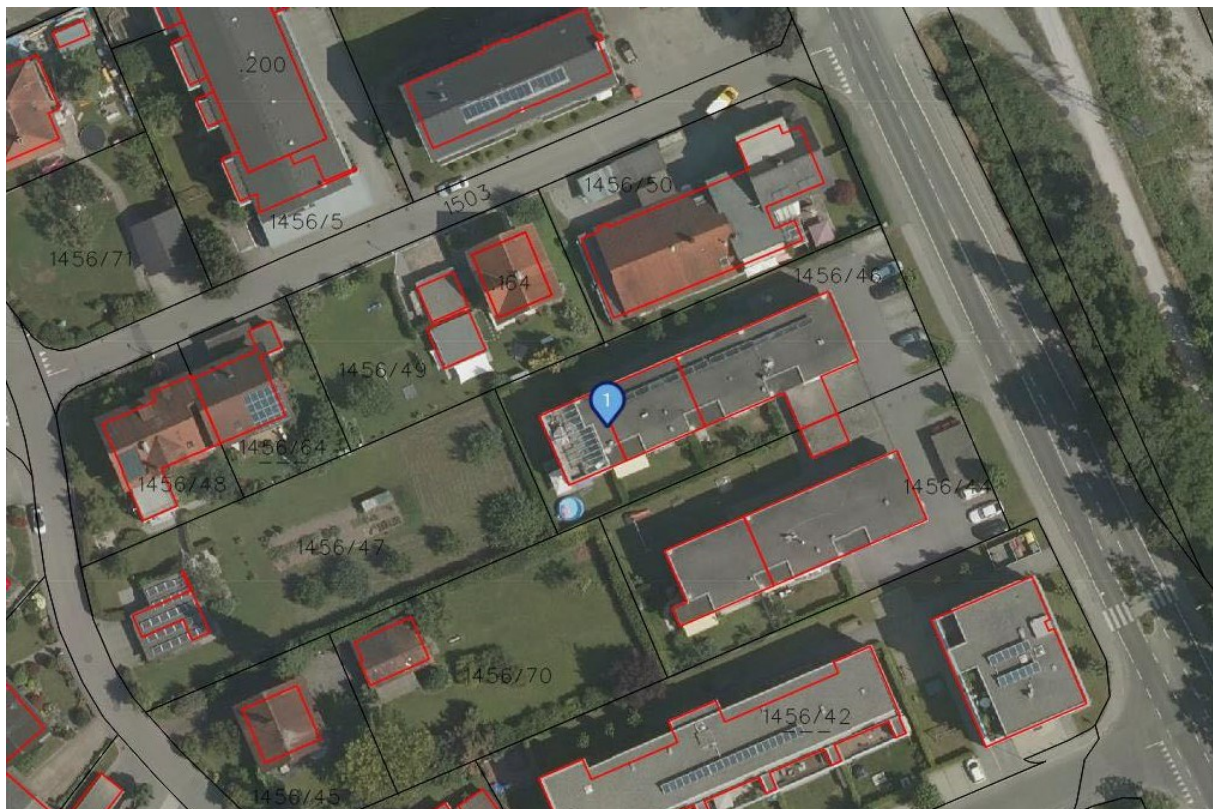
Dachterrasse



# Flächenwidmung & Luftbild

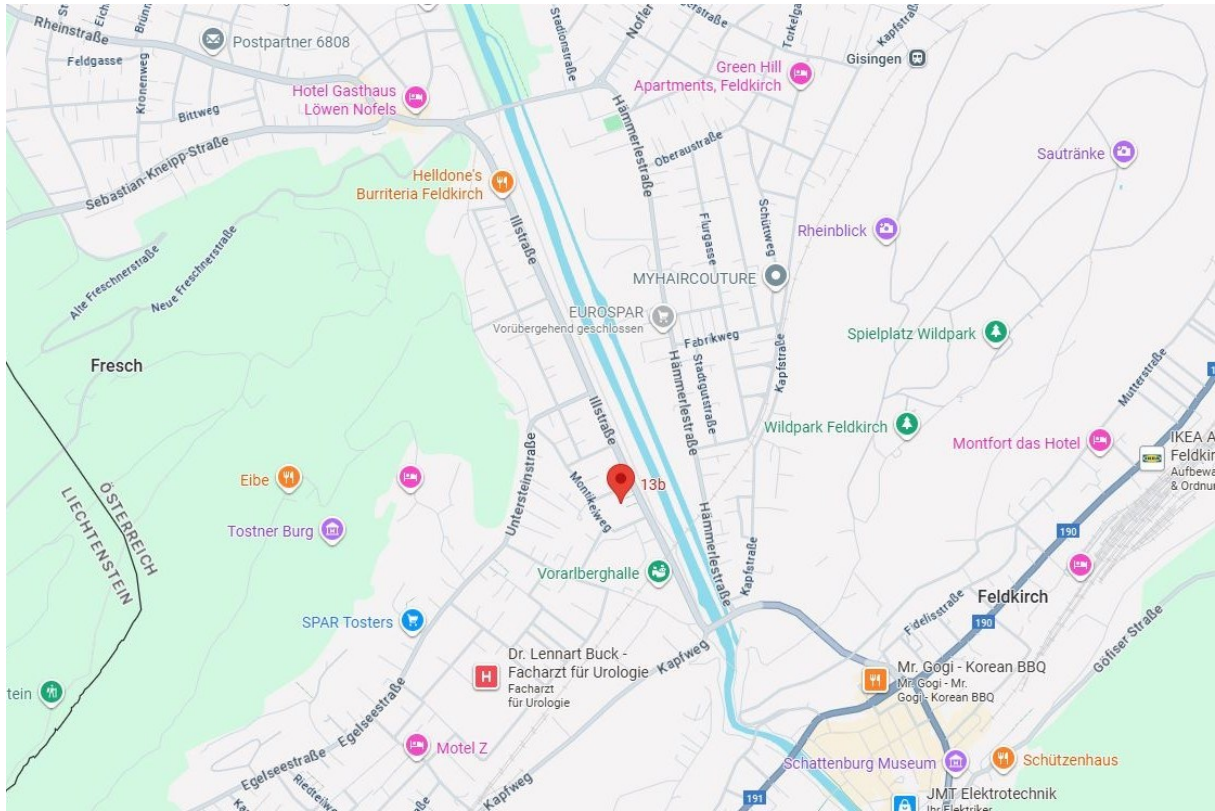


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrtsplan

# Notizen

[illegible]



## Ihre Immobilienmakler

**die zwei bbp GmbH**  
Reichsstraße 79  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
[office@diezwei.immo](mailto:office@diezwei.immo)  
[www.diezwei.immo](http://www.diezwei.immo)