

### **EIN NEUBAU ZUM WOHLFÜHLEN.**

Modernes, exklusives Neubauprojekt Wohnanlage mit zwei Baukörper, Haus A und Haus B, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, gesamt 21 Einheiten, Tiefgarage und Lift.

### **DAS GUTE LIEGT SO NAH.**

In Nofels am Fuße des Schellenbergs gelegen, nicht weit entfernt zum Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet Bangs-Matschels, zum Oberried und natürlich zur Grenze nach Liechtenstein oder über Bangs in die Schweiz.



Sehr geehrte Damen und Herrn!

Nofels ist ein wunderschöner ruhiger Ortsteil der Montfortstadt Feldkirch und der westlichste Teil von Österreich. Das angrenzende Naturschutzgebiet Bangs-Matschels ist ein ganz besonderes Juwel mit einer erstaunlichen Fülle an Pflanzen und Tieren.

In Nofels, direkt „Beim Bädle“, in der **Sebastian-Kneipp-Straße 23 + 23a**, wenige hundert Meter entfernt zur Grenze nach Liechtenstein, bauen wir für Sie eine moderne Wohnanlage mit 2 Baukörper. Haus A und Haus B mit gesamt 21 Einheiten, Tiefgarage und Lift. Wunderschöne 2- und 3-Zimmer-Garten-, Terrassen- und Dachgeschoss-Wohnungen mit großzügigen Sonnenterrassen und herrlichen Privatgärten.

Alle Wohnungen entstehen in wertbeständigem Massivbau vom Vorarlberger Baumeister, in hochwertiger Topausstattung und natürlich schlüsselfertiger Ausführung. Durch einen Lift sind alle Einheiten barrierefrei, alters- und behindertengerecht.

Architekt dieser Wohnbebauung ist das bekannte Vorarlberger Architekturbüro BERNARDO BADER ARCHITEKTEN in Dornbirn [www.bernardobader.com](http://www.bernardobader.com)

Baubeginn ist im Juni 2018, Fertigstellung und Bezug ist voraussichtlich Ende 2019.

Gleich anrufen und einen Besprechungstermin in unserem Büro in Feldkirch vereinbaren, es lohnt sich!

**Tel. Verkauf Wohnbau 0664 10 48 336** oder einfach kurz E-Mail schicken: [verkauf.wohnbau@swietelsky.at](mailto:verkauf.wohnbau@swietelsky.at)  
Wir freuen uns auf Ihren Anruf und informieren Sie gerne genauer.

Die noch frei verfügbaren Wohnungen auf aktuellem Stand finden Sie laufend auf unserer Webseite unter [www.ast-bau.at](http://www.ast-bau.at)

Die Lage:

In wenigen Gehminuten erreichen Sie bequem das Ortszentrum von Nofels mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Bank, Bäckerei, Metzgerei, Post, Schule und Kindergarten, das Erlebnis Waldbad Gisingen, das Waldstadion, die Ill und natürlich das Naturschutzgebiet Bangs-Matschels. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Stadtbushaltestelle Sebastian-Kneipp-Straße 23) ist direkt vor Ihrer Haustüre.

**Das herrliche Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet BANGS-MATSCHELS liegt ganz in Ihrer Nähe.**

Hier können Sie ihre Akkus aufladen und durchatmen. In unserer schnelllebigen Zeit bekommen die natürlichen Bedürfnisse AUFTANKEN, AKKUSAUFLADEN und ZEIT für jede und jeden immer größere Bedeutung. Vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in stadtnaher Natur. Spazieren, Joggen, Schwimmen, Radfahren, Erholen, ... DAS GUTE LIEGT SO NAH.



Mehr zum Naturschutzgebiet BANGS-MATSCHELS unter [www.bangs-matschels.com](http://www.bangs-matschels.com)  
Stadtplan von Feldkirch unter [www.feldkirch.at](http://www.feldkirch.at) (Sebastian-Kneipp-Straße 23)  
Lageplan und Luftbild auf Google unter [www.google.at/maps](http://www.google.at/maps)

Die Qualitätsmerkmale:

- es entsteht eine moderne Wohnanlage mit 2 Baukörper
- Haus A und Haus B mit gesamt 21 Einheiten
- Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
- Tiefgarage mit Fahrradraum und Motorradabstellplätze
- großzügige Kellerabteile
- alle Wohnungen sind bequem mit dem Lift erreichbar
- barrierefrei, alters- und behindertengerecht
- moderne Architektur in hochwertiger Massivbauweise
- wertbeständig vom Vorarlberger Baumeister
- optimal natürlich auch für Grenzgänger
- tolle Grundrisseinteilungen der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Sonnenterrassen mit einer Größe von bis zu 11 m<sup>2</sup>
- sieben Garten-Wohnungen alle mit schönem Privatgartenanteil
- Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung
- Heizsystem ist die zentrale Gasbrennwerttherme
- Bodenheizung in allen Wohnungen
- Topausstattung
- Massivparkettböden
- große Auswahl an Feinsteinzeug und Wandfliesen
- Holzfenster mit 3 Scheiben Isolierverglasung
- alle Innentüren sind raumhoch mit Stahlzarge
- formschöne Sanitärreinigungsgegenstände
- exklusive Markenhersteller in unseren Bädern sind:

- Villeroy & Boch, Hansgrohe, Tece, Keuco, Laufen, Hansa, Vigour, ...
- bodenbündige Duschen
- alles in schlüsselfertiger Ausführung
- und vieles, vieles mehr ...



Die Wohnungen:

### **ERDGESCHOSS**

**Top A01 | Haus A | 3-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 73,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 8,90 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 59,26 m<sup>2</sup> Gartenanteil und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 326.900,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top A02 | Haus A | 2-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 41,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 9,74 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 48,56 m<sup>2</sup> Gartenanteil und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 185.400,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top A03 | Haus A | 2-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 43,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 9,60 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 42,70 m<sup>2</sup> Gartenanteil und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 193.600,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top A04 | Haus A | 3-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 8,98 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 46,93 m<sup>2</sup> Gartenanteil und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 330.900,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top B01 | Haus B | 3-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 73,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 11,53 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 66,72 m<sup>2</sup> Gartenanteil und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 322.700,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)



**Top B02 | Haus B | 2-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 48,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 6,80 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 62,21 m<sup>2</sup> Gartenanteil und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 218.700,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top B03 | Haus B | 3-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 78,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 11,48 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 270,68 m<sup>2</sup> Gartenanteil und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 344.900,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

---

### **OBERGESCHOSS**

**Top A05 | Haus A | 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 75,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 8,13 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 333.600,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top A06 | Haus A | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 43,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 8,89 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 189.700,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top A07 | Haus A | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 43,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 8,72 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 189.700,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top A08 | Haus A | 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 8,13 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 332.800,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

---

**Top B04 | Haus B | 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 79,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 10,59 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 322.700,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top B05 | Haus B | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 48,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 6,04 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 212.500,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top B06 | Haus B | 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 78,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 10,40 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 344.900,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

---

## **DACHGESCHOSS**

**Top A09 | Haus A | 3-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung** mit ca. 75,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 8,13 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 339.800,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top A10 | Haus A | 2-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung** mit ca. 43,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 8,89 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 193.600,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top A11 | Haus A | 2-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung** mit ca. 43,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 8,72 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 193.600,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top A12 | Haus A | 3-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung** mit ca. 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 8,13 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 339.700,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

---

**Top B07 | Haus B | 3-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung** mit ca. 79,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 10,59 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 354.900,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top B08 | Haus B | 2-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung** mit ca. 48,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 6,04 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 218.700,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

**Top B09 | Haus B | 3-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung** mit ca. 78,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 10,40 m<sup>2</sup> Terrasse und ein Kellerabteil

Verkaufspreis EUR 352.700,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 19.200,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren\* (keine Wohnbauförderung möglich!)

---

Alle Verkaufspreise zzgl. der allgemeinen Nebenkosten\* (3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie 1,2% für die Kaufvertragserstellungskosten/Rechtsanwalt/Treuhandenschaft).

Gerne schicken wir Ihnen unsere detaillierten Unterlagen mit Exposé, alle Pläne, die Verkaufspreise, Visualisierungen, Fotos und die Baubeschreibung- & Ausstattungsliste.

Gleich anrufen, es lohnt sich! **Telefon Verkauf Wohnbau 0664 10 48 336** oder einfach ein E-Mail schicken an [verkauf.wohnbau@swietelsky.at](mailto:verkauf.wohnbau@swietelsky.at)

Die noch frei verfügbaren Wohnungen auf aktuellem Stand finden Sie laufend auf unserer Webseite unter [www.ast-bau.at](http://www.ast-bau.at)

Weitere tolle Neubauprojekte im Bau, in Planung und Vorbereitung oder in Fertigstellung:

- **Feldkirch-Gisingen „Groxstraße 11“** (Baubeginn war im April 2018)
- **Feldkirch-Altenstadt „Küchlerstraße 13“** (im Bau – Fertigstellung und Bezug Ende 2018)
- **Feldkirch-Gisingen „Nofler Straße 6“** (im Bau – Fertigstellung und Bezug September 2018)
- **Feldkirch-Nofels „Kreuzbergstraße 24“** (im Bau – Fertigstellung und Bezug August 2018)
- **Feldkirch-Gisingen „Hauptstraße 83a“** (Fertigstellung bereits erfolgt – AUSVERKAUFT)
- **Feldkirch-Gisingen „Rüttenen“** (Fertigstellung bereits erfolgt – AUSVERKAUFT)
- **Feldkirch-Gisingen „Torkel – Sägerstraße 10c“** (Fertigstellung bereits erfolgt)
- **Feldkirch-Gisingen „An der Nafla 4“** (Fertigstellung bereits erfolgt)
- **Feldkirch-Gisingen „Kopfstraße 24“** (Fertigstellung erfolgt – großes Penthouse noch frei verfügbar!)

Detaillierte Informationen zu allen Neubauprojekten unter [www.ast-bau.at](http://www.ast-bau.at)

### **A.S.T. Baugesellschaft mbH Bauträger Feldkirch**

Ein Unternehmen der Firmengruppe SWIETELSKY

Telefon Verkauf Wohnbau 0664 10 48 336

[verkauf.wohnbau@swietelsky.at](mailto:verkauf.wohnbau@swietelsky.at)

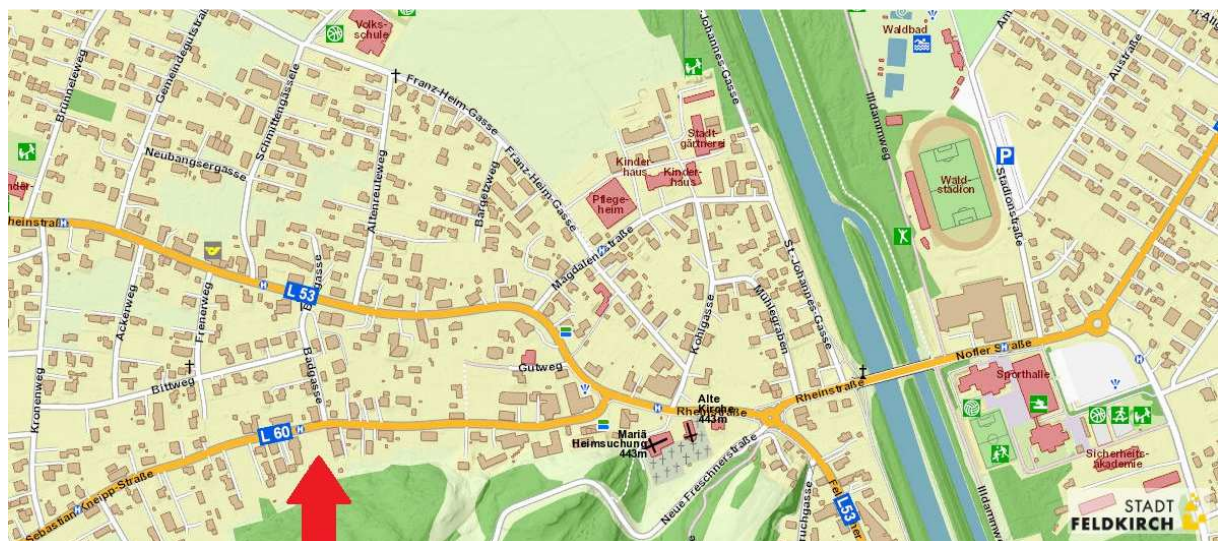
[www.ast-bau.at](http://www.ast-bau.at)

### **SWIETELSKY Baugesellschaft mbH Bauträger Feldkirch**

[verkauf.wohnbau@swietelsky.at](mailto:verkauf.wohnbau@swietelsky.at)

[www.swietelsky.immo](http://www.swietelsky.immo)

Die Lage:



Sebastian-Kneipp-Straße 23 + 23a



Die Visualisierungen:





