

## Kleinwohnanlage

### KETSCHHELENSTRASSE Top 1

#### 4-Zimmer Wohnung EG

Wohnfläche 83,30m<sup>2</sup>

Gartenanteil 76,13m<sup>2</sup>

Terrasse 14,01m<sup>2</sup> davon 9,35m<sup>2</sup> überdacht

Kellerabteil 6,4m<sup>2</sup>

Kaufpreis Top1	499.800,00 €
<u>Tiefgaragenplatz</u>	<u>21.000,00 €</u>
Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten	520.800,00 €
+ Grunderwerbsteuer 3,5%	18.228,00 €
1,1% Vertragskosten	5.728,80 €
<u>+ Grundbucheintragung an das Bezirksgericht 1,1%</u>	<u>5.728,80 €</u>
<u>Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten</u>	<u>550.485,60 €</u>
zuzüglich Kosten für treuhändische Abwicklung inkl. Barauslagen	

Mit dem Neubauprojekt Ketschelenstrasse 12 entsteht in Feldkirch/Gisingen eine Kleinwohnanlage aus einem Baukörper. In dem Neubauprojekt werden gesamt 7 Wohnungen errichtet. Die 1- bis 4-Zimmerwohnungen bieten für jede Lebenslage den passenden Grundriss der jetzt noch individuell geändert werden kann. Die Wohnungen verfügen über eine optimale Ausrichtung nach Süden. Lichtdurchflutete Wohnraumgestaltung, Terrassen und grüne Privatgärten sorgen für entspannende Momente. Eine Tiefgarage, Personenlift sowie eine barrierefreie Bauweise runden das Konzept für höchsten Wohnkomfort perfekt ab.

Kurz vor dem Feldkircher Zentrum liegt zwischen Feldkirch und Altstadt der Stadtteil Gisingen. Hier entsteht das Neubauprojekt in Sichtweite zum bekannten Erholungszentrum Paspel. In nur wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß die Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Bus- und Bahnnetz garantiert uneingeschränkte Mobilität. So kann auch das Stadtzentrum von Feldkirch bequem erreicht werden. Feldkirch ist eine Bildungs- und Kulturstadt. Über die Kindergärten und Mittelschulen hinaus gibt es einige höher bildende Schulen wie die Bundeshandelsakademie, verschiedene Bundesrealgymnasien und die Pädagogische Hochschule. Alle Betreuungs- oder Bildungseinrichtungen liegen in angenehmer Entfernung zu Ihrem neuen Zuhause. Zudem ermöglichen die öffentlichen Verkehrsmittel eine kurze Anreisezeit. Die geschichtsträchtige, mittelalterliche Altstadt bietet das ganze Jahr verschiedenste Veranstaltungen – Genussevents wie die Vinobile, das Familienfestival „Gaukler Fest“ oder das namhafte Poolbar Festival. In der Innenstadt findet sich eine große Auswahl an hervorragenden Restaurants und Bars, zudem lockt die Innenstadt mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten sowie Obst- und Gemüsemärkten, welche regionale Qualitätsprodukte anbieten.

## Schulen:

VS: Sebastianplatz 1 - direkte Busverbindung, Gehzeit 6 Min.

Mittelschule Gisingen: direkte Busverbindung 2 Min. Gehzeit 13. Min

## Einkaufen:

Spar Markt Elisabeth, direkte Busverbindung, Gehzeit 8 Min.

Einkaufszentrum Passage 22, Interspar, Media-Markt, Obi, MC- Donalds:

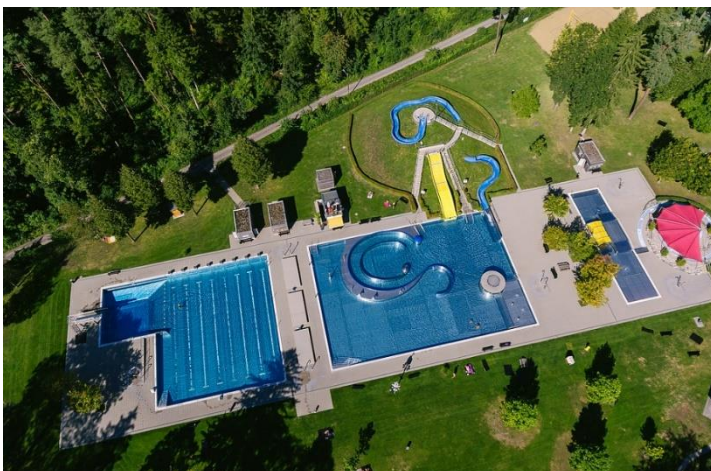
direkte Busverbindung alle 30 Min. 5 Min. mit dem Auto

Neuer Spielplatz Oberer Riegel, Hauptstraße 100, 4 Min. Gehzeit



Erlebnis Waldbad Feldkirch, Stadionstraße 7, Gehzeit 13 Min. Bus alle 30 Min.

[Folder\\_2020.pdf \(freizeitbetriebe-feldkirch.at\)](#)



Baggerlöcher Brederis Naherholungsgebiet Paspels:

Erholung und Bademöglichkeiten

direkte Busverbindung vor der Wohnanlage 2 Min.

Gehzeit ca. 8 Min.



## Vorteilhafte Grenznähe

Die ideale Lage an der Ketschelenstrasse punktet auch wegen ihrer Grenznähe und erweist sich besonders für viele Vorarlberger Grenzgänger als Vorteil. Überhaupt sind kurze Wege ins benachbarte Ausland Liechtenstein und Schweiz gegeben.

## Wohnkonzept

### Baukörper

Der Baukörper in Massivbauweise sorgt für ein behagliches Wohnklima und entsprechenden Schallschutz in den Wohnräumen. Eine Tiefgarage mit genügend Stellplätzen mit direktem Zugang zum Lift rundet das Angebot ab.

Eine Dämmfassade (U-Wert von ca. 0,13 – 0,16 W/m<sup>2</sup>K) sorgt für angenehmes Wohnen, in Verbindung mit mineralischen Innenputzen aus Kalk (besonders geeignet für Allergiker) sorgt für natürliches Wohlfühlen.

Die 1-2, 3- und 4-Zimmerwohnungen sind in den Erdgeschossen mit großzügigen Gartenterrassen und Privatgärten erweitert, im Ober- und Dachgeschoss bieten überdachte Terrassen, angenehme Privatsphäre im Außenbereich. Im Zentrum der durchdachten und klar geschnittenen Grundrisse steht das Herz jeder Wohnung: Küche, Essen und Wohnen. Hier bieten raumhohe Verglasungen zur Terrasse bzw. Loggia viel Offenheit und lichtdurchflutete Innenräume. Stauraum für dies und das bietet das jeder Wohnung zugeordnete Kellerabteil. Hochwertiger Echtholzparkett aus Eiche sorgt für moderne Gemütlichkeit und auch die sanitären Einrichtungen von namhaften Markenherstellern weiß zu überzeugen. In Sachen Fliesen wartet eine großartige Auswahl zur individuellen Gestaltung. Eine Tiefgarage mit genügend Stellplätzen mit direktem Zugang zum Lift rundet das Angebot ab. Ideal also als komfortables Zuhause oder auch als Kapitalanlage und um sich nicht nur wohl, sondern auch zuhause zu fühlen. Eine hochwertige Fußbodenheizung sorgt im Verbund mit einer Wärmepumpe für angenehme Temperatur und hält die Heizkosten überschaubar.

## Ausstattung zusammengefasst/Technische Details

Heizung: Fußboden mit hochwertigem Fließestrich hohe Energieeffizienz

Heizungsart: Luftwärmepumpe

Bodenbeläge: Fliesen, Parkett-Massiv Eiche

2 Terrassen mit gesamt 14,01 m<sup>2</sup>

Kalkputzwände hochmineralische Innenputze-Allergiker geeignet

elektrische Jalousien

Photovoltaik: vorhanden

hochwertige Rohinstallationen

Installationen laut Zusatzbroschüre

Hebeschiebetüren 3fach verglast

Heizwärmebedarf: 29,998 kWh/m<sup>2</sup>a

Lift

Tiefgarage mit Rohinstallation für E-Autotankstelle bei allen Parkplätzen

Abstellraum im Keller

Fahrradraum in der Tiefgarage

Balkone mit Betonplatten

Wasseranschluss auf den Terrassen

geschlossener Fahrradraum/ Kinderwagenparkplatz im EG

überdachter Müllplatz

Grenznähe