

## **Perfekt geschnittene 4-Zimmer Wohnung im Dorfkern von Gisingen mit großzügiger Loggia**

Zum Verkauf kommt eine gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit 99m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten. Die Wohnung im 1. Obergeschoss zeichnet sich durch einen durchdachten und funktionellen Grundriss aus, welcher sich an alle Lebenslagen anpassen lässt und bietet somit das perfekte Zuhause für Paare, Familien und Senioren.

Der Wohnung sind drei PKW-Abstellplätze, darunter 1 Carport mit Abstellplatz in zweiter Reihe und ein Außenstellplatz zugeordnet, welche im Verkaufspreis inkludiert sind.

Bereits beim Eintreten in die Wohnung fallen die vielen nützlichen Details der Garderobe und deren zweckmäßigen Staumöglichkeiten auf. Von der Garderobe aus wird der Wohnraum durch eine Glasschiebetüre abgetrennt, diese sorgt für weiteren Komfort und lässt den Raum leicht und hell erscheinen.

Die im Wohnraum angefertigte Lehmwand, als auch die im Hauptschlafzimmer, in der Garderobe und Toilette in Erdtönen aufgebrachte Lehmverputzaufstriche unterstreichen das angenehme heimelige Wohngefühl.

Bei der Küchenplanung stand neben der Funktionalität der Bedarf an ausreichend Stauraum im Mittelpunkt. Die Arbeitsflächen sind aus Stein gefertigt und ermöglichen eine einfache hygienische Pflege. Die Kücheninsel integriert sich in den offenen Wohnbereich und unterstreicht dessen großzügige Planung. Vollkommen unauffällig in den Küchenbereich integriert befindet sich ein Vorrats- und Abstellraum. Dieser schafft zahlreiche Staumöglichkeiten für Haushaltsgeräte, Vorräte etc.

Die beiden Kinderzimmer mit je rund 11m<sup>2</sup> wurden zuletzt als Homeoffice Büro, Sauna-, Hobby- und Leseraum genutzt.

Das durchdacht gestaltete Badezimmer mit breiter Fensterfront bietet viel Tageslicht und Komfort. Die pflegeleichten Materialien, die raumhohe Verfliesung sowie die zeitlose Gestaltung der Möblierungen ermöglichen viel Stauraum. In der Verbauung integriert befindet sich ausreichend Platz für die Waschmaschine. Die Toilette befindet sich nebenan in einem separaten Raum, ebenfalls mit ostseitigem Fenster.

Das Herzstück der Wohnung bildet die Loggia mit ca. 28 m<sup>2</sup>. Durch den vorgelagerten Flachbau im Erdgeschoss wirkt die Terrasse mehr als doppelt so groß. Dadurch entsteht ein richtig großzügiges Wohngefühl – mit viel Privatatmosphäre.

- ca. 99m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 28m<sup>2</sup> Terrasse mit Senkrechtmarkisen
- 4 Zimmer
- 1 Carport mit zusätzlichem PKW-Abstellplatz in zweiter Reihe und 1 Außenstellplatz
- ca. 10 m.<sup>2</sup> Kellerraum
- Baujahr 2008

- Barrierefrei mit Lift
- zentrale Heizanlage, Energieträger Gas unterstützt durch Sonnenkollektoren
- Messeinrichtungen mittels Funk-Zählerablesung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Parkett im Wohn-, Essraum, Küche und Schlafzimmer
- Fliesenboden im Eingangsbereich, Garderobe und Sanitärräume
- Insektenschutzgitter und -türen

## **BETRIEBSKOSTEN**

- Vorschreibung 2024 inklusive Reparaturfond monatlich € 321,09
- Rücklagen per 31.12.2023: € 63.408,39
- Heizkosten 2023: € 343,65
- Warmwasser 2023: € 178,03
- Kaltwasser 2023: € 352,49

Weitere Details und Unterlagen zur Wohnung, wie Eigentümerprotokolle, Betriebskostenabrechnungen usw. werden im Zuge des persönlichen Kennenlernens vorgelegt. Energieausweis in Bearbeitung.

Bezug ist per sofort bzw. nach Absprache möglich.

Beim Angebot handelt es sich um einen Privatverkauf, somit fallen keine Maklerkosten an.

Aktive Kontaktaufnahmen durch Maklerbüros sind unerwünscht und werden im Zuge von aggressivem Anwerben rechtlich geahndet

**KAUFPREIS: € 498.000, -**

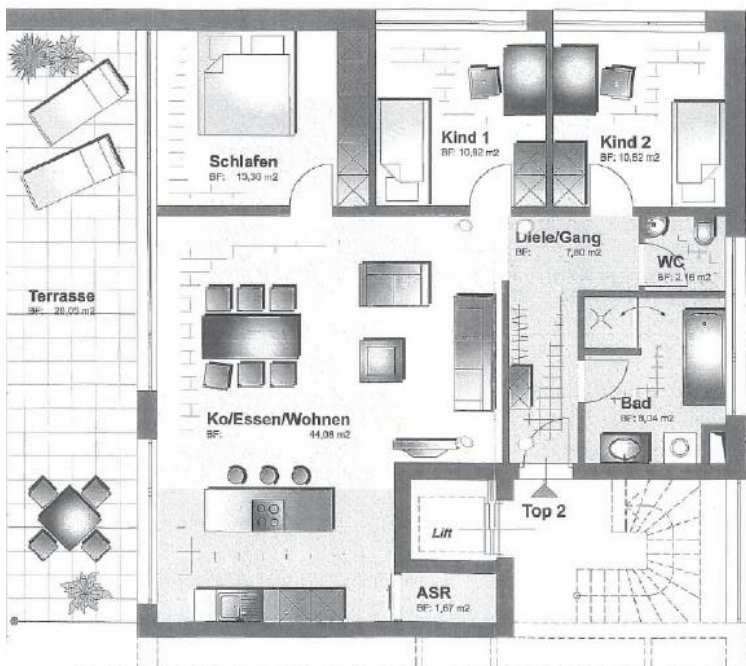
Preis Wohnung, inklusive Carport und PKW-Abstellplätzen.

Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Einbaumöbel, wie Kücheneinrichtung, Kleiderschrank im Hauptschlafzimmer, Garderobe und Einbauten im Badezimmer und Toilettenraum.

Die Verkäufer behalten sich die Annahme von Angeboten vor.

## **EINMALKOSTEN**

- + 3,5 % Grunderwerbssteuer
- + 1,1 % Grundbucheintragung
- + 1,2 % Vertragserrichtung und Barauslagen



**Top 2**  
4 - Zimmer Wohnung  
1. Obergeschoss

Diele/Gang	7,40 m <sup>2</sup>
Bad	10,14 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,82 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,82 m <sup>2</sup>
Essen	13,30 m <sup>2</sup>
Ko/Essen/Wohnen	44,08 m <sup>2</sup>
Anstellraum	1,67 m <sup>2</sup>
WNFL Gesamt	100,75 m <sup>2</sup>
Terrasse	28,00 m <sup>2</sup>
Gepfent	1
Anstellplatz	1
Keller	10,87 m <sup>2</sup>













Gisingen punktet mit einem aktiven Dorfleben, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Apotheke, Lebensmittelgeschäften, Banken, Post und Ärzten. Ebenfalls ansässig sind Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen sowie diverse Sportstätten und Gisingen verfügt über ein sehr aktives Vereinsleben. Das öffentliche Verkehrsnetz mit Bus und Bahn ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichbar Dieser Stadtteil von Feldkirch ist umgeben von zahlreichen Naherholungsgebieten wie dem Ardetzenberg mit Wildpark, den Baggerlöchern, der Gisingen Au und sind mit zahlreichen Wander- und Radwegen erschlossen.



