

Bedürfnisse wachsen und brauchen Raum
Weil Freiheit mit viel Platz zu tun hat.
Und Wohnen Freiraum ist.

Ihr neues Zuhause mit Gartenidylle

3-Zimmerwohnung in Feldkirch,
Obere Leusbündt 6



Mag. Günther Ammann
Panorama Wohnbau GmbH, Neustadt 14, A-6800 Feldkirch
Tel. 05522 / 23884, office@panorama-wohnbau.at
www.panorama-wohnbau.at

Attraktive 3-Zimmerwohnung mit großzügigem Garten in zentrumsnaher Lage von Feldkirch



Diese großzügig geschnittene 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine besonders attraktive Lage.

Das Herzstück der Wohnung bildet der geräumige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur weitläufigen Gartenfläche. Der große, private Garten bietet viel Platz zur Erholung, für gesellige Stunden im Freien oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Neben dem Wohnbereich mit Küche verfügt die Wohnung über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum und eine abgetrennte Garderobe runden das Angebot ab.

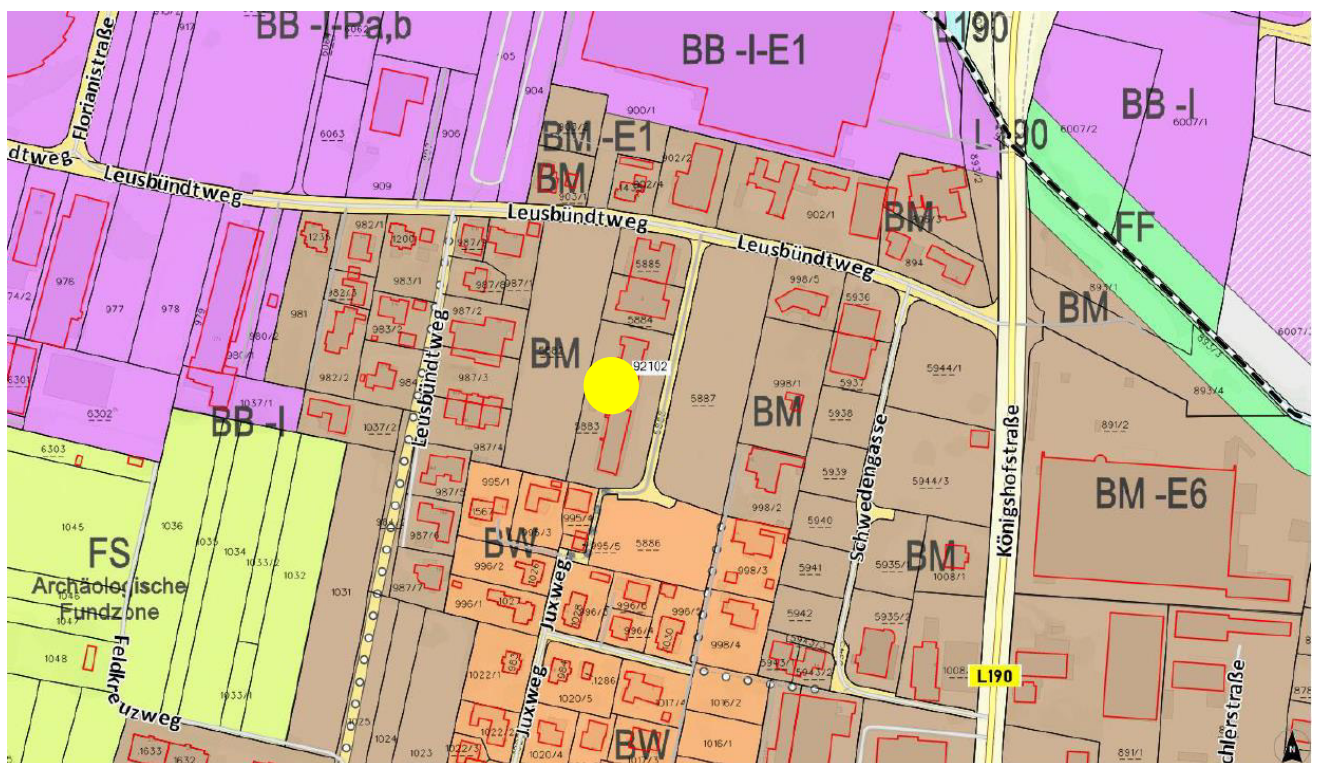
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Gleichzeitig sorgt die gute Verkehrsanbindung für Flexibilität – der Autobahnvollanschluss ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Detailinformationen:

Grundbuch:	GB 92102 Altenstadt, BG Feldkirch EZ 5406, GST-NR 5883, Obere Leusbündt 6 Anteil: 196/3284 – Wohnungseigentum an Top W2 Anteil: 12/3284 – Wohnungseigentum an Top AP10
Widmung:	Baufläche-Mischgebiet
Baujahr:	2006
Nutzflächen:	Wohnung: ca. 84,90 m ² Terrasse: ca. 22,00 m ² Garten: ca. 107,00 m ² Keller: ca. 9,80 m ² TG AP10: ca. 12,40 m ²
HWB / fGEE:	HWB: 48 kWh/m ² a (B), fGEE: 0,90 (B)
Betriebskosten:	ca. € 280,00 (Top W2) und ca. € 14,00 (Top AP10) pro Monat (Basis Betriebskostenabrechnung 2024)
Stand Reparaturfonds:	rund € 67.035,00 per 31.12.2024
Kaufpreis:	Wohnung: € 380.000,00 TG-Stellplatz: € 20.000,00
Nebenkosten:	3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragung 3,6 % Vermittlungsprovision inkl. USt 1,2 % Vertragserrichtungskosten inkl. USt Barauslagen

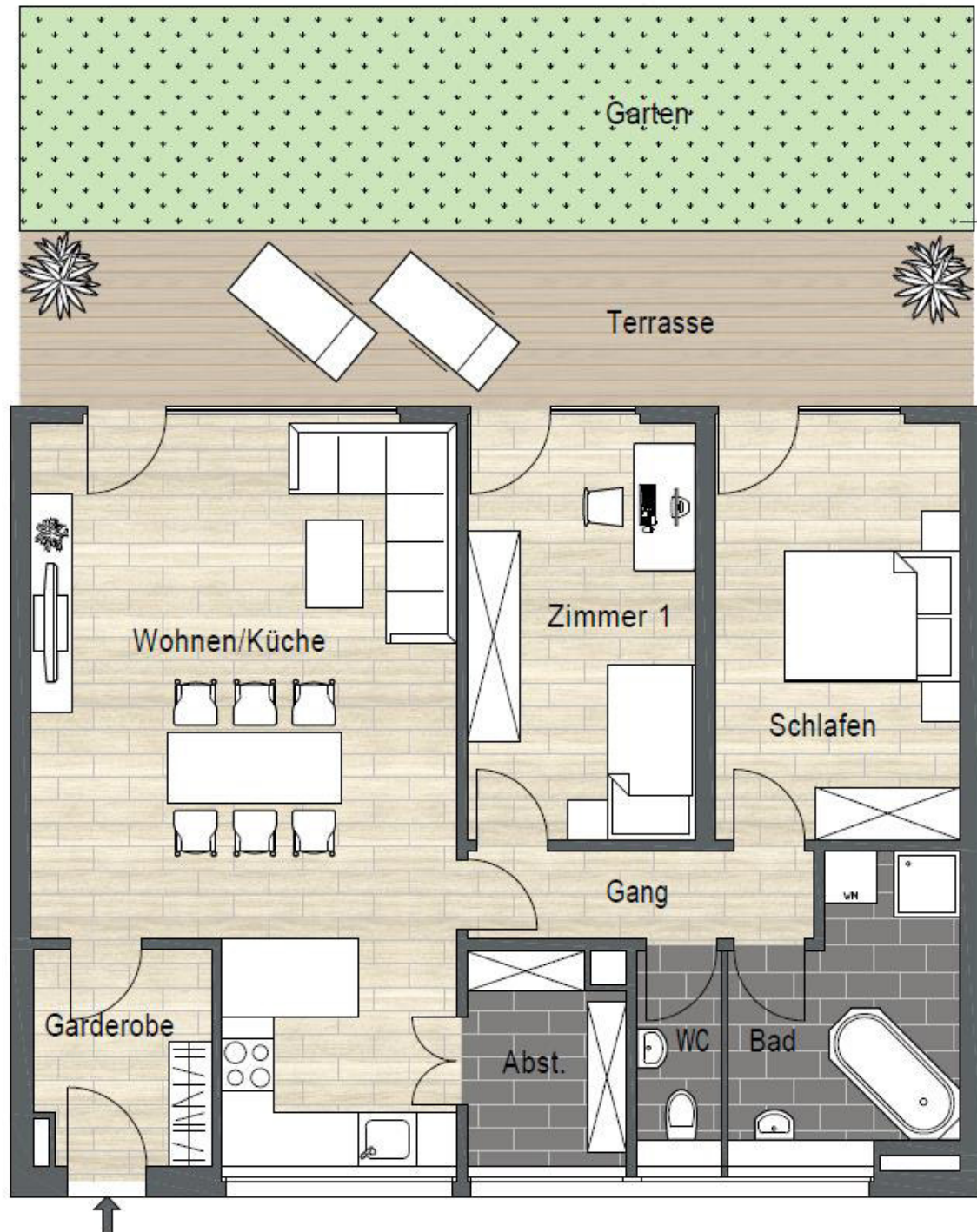
Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

LAGE UND WIDMUNG Obere Leusbündt 6 (Quelle: Vorarlberg Atlas)



GRUNDRISS:

Hinweis: Bei diesem Grundriss handelt es sich nicht um eine maßstabsgetreue Naturaufnahme und die Darstellung kann von den Gegebenheiten vor Ort abweichen.



Erdgeschoss









