

# Sonnige 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung

6800 Feldkirch, Grißstraße 24

## Lage und Beschreibung:

Diese ruhig und sehr gut gelegene 4-Zimmer Wohnung (TOP4) befindet sich in der Grißstraße 24, Feldkirch Tisis. Die Wohnung überzeugt durch ihren tadellosen und sehr gepflegten Zustand mit einem sehr angenehmen Wohngefühl. Von hier aus erreichen Sie in 10 Gehminuten das Landeskrankenhaus, sowie in 2 Fahrminuten den Grenzübergang nach Liechtenstein. Direkt vor der Haustür ist die Haltestelle der Buslinie 409 mit direktem Anschluss ins Landekrankenhaus, in das Stadtzentrum und zum Bahnhof Feldkirch. Der Kindergarten sowie die Volksschule sind 10 Gehminuten entfernt. Eine Apotheke und ein Sparmarkt sind ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar.

Die Klein-Wohnanlage besteht aus einem Gebäude in Hanglage mit 4 Wohnungen und wurde 1989 in massiver Bauweise von der Firma ZIMA errichtet.

Die zum Verkauf stehende Wohnung TOP4 befindet sich im Dachgeschoss und hat eine Wohnfläche von 149,53 m<sup>2</sup>, inklusive aller nutzbarer Flächen unterhalb der Dachschrägen (bis 0,9m).

Es gibt 2 Balkone, einer ausgerichtet nach Süden, der andere nach Osten. Die wunderbar und beeindruckende Aussichten aus dem Wohnzimmer und der Küche auf die Liechtensteiner Berge nach Süden, bzw. Richtung Tisner Ried, den Schellenberg und die Schweizer Berge nach Westen, sind unverbaubar.

Zur Wohnung gehört ein Carport mit dahinterliegendem absperrbarem Abstellraum, ein großes Kellerabteil im Erdgeschoss sowie der Dachboden oberhalb der Wohnung (ca. 30m<sup>2</sup> nur als Stauraum geeignet), zur exklusiven Verwendung.

In den Allgemeinbereichen (Fahrradraum, Heizungsraum, Kellerraum 1, Kellerraum 2, Kellerraum 3), stehen weitere Abstellflächen zur Verfügung.

Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Erdgaszentralheizung mit Fußbodenheizung im Bad. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen eigenen Boiler im Wirtschaftsraum der Wohnung, in welchem aktuell auch eine Waschmaschine, ein Wäschetrockner sowie ein Tiefkühlschrank untergebracht sind.

Im Bad befindet sich neben dem Waschtisch eine Badewanne sowie eine Dusche.

Das Wohnzimmer ist in offener Bauweise ausgeführt. Zusätzlich zu der Zentralheizung ist ein Schwedenofen vorhanden.

Für TV ist eine Satellitenanlage installiert, bzw. ein Lampert Anschluss möglich.

**Einteilung (m<sup>2</sup>)****Wohnfläche**

Flur mit Garderobe	18,60
Flur	5,40
Kinderzimmer 1	15,90
Kinderzimmer 2	12,30
Schlafzimmer Eltern	20,09
Bad	11,90
Abstell- Wirtschaftsraum	6,48
WC	5,50
Wohnzimmer	42,36
Küche	11,00
<hr/> Summe	<b>149,53</b>

**Balkone**

Balkon Ost	8,10
Balkon Süd	8,42

**Carport**

Carport 5m x 2,5m	12,50
Abstellraum 2,40 x 3,00	7,20

**Keller**

TOP4 (2,60m x 3m)	7,80
-------------------	------

**Allgemeinflächen:**

2 Besucherparkplätze  
Fahrradraum  
Kellerraum 1  
Kellerraum 2  
Kellerraum 3  
Heizraum  
Freifläche Garten

**Renovierungen:****Renovierungen TOP4**

Dachfenster (3 Stk.)	2020
Balkon Süd	2020
Malerarbeiten	mehrmalig

**Renovierungen Allgemein**

Gastherme	2015
Schließanlage	2022
Malerarbeiten:	2026 vorgesehen
– Komplette Außenfassade	
– Alle Carports	
– Alle Dachuntersichten	
– Eingangstüre	
– Fahrradkeller Türe	
– Außengeländer	

**Kaufpreis inkl. Carport****EUR 635.000.-**

Betriebskosten monatlich	EUR 493.- (inkl. EUR 123.- Reparaturfond)
Grunderwerbssteuer	3,5%
Grundbucheintragungsgebühr	1,1%
Weitere Nebenkosten	Vertragserrichtungskosten und grundbücherliche Durchführung, Barauslagen, Stempelgebühren, Notariatskosten, Beglaubigungskosten

**Maklergebühren****keine**

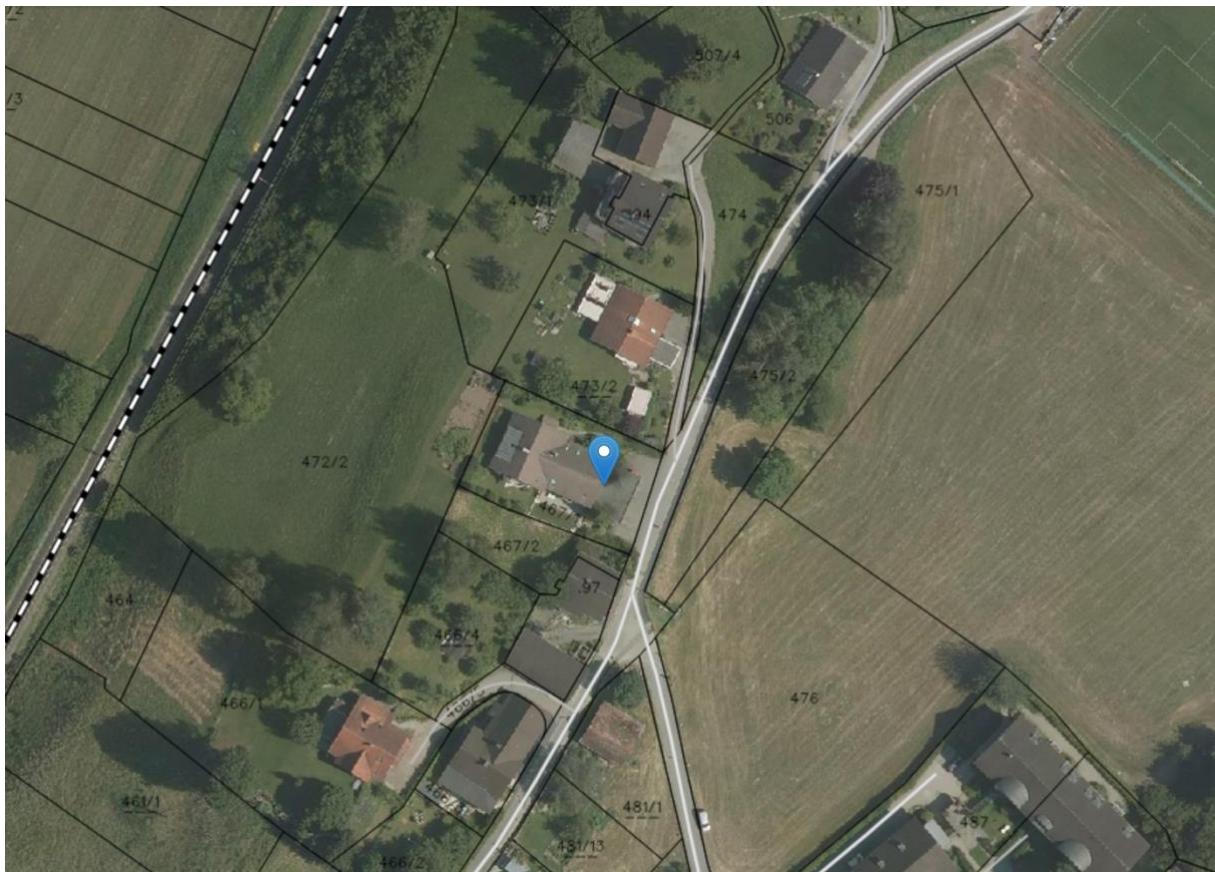
Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, entweder unter oder auch über dem Richtpreis zu liegen kommen.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Grundriss als Symbolbild gilt und die darin enthaltenen Flächen geringfügig davon abweichen können.

**Die Wohnung ist ab April 2027 beziehbar.**

Feldkirch Tisis, Grißstraße 24



## Grundriss

