

## Stilvolles Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot und separater Einliegerwohnung



Standort: 6800 Feldkirch - Objektnummer: 1673

### Lage:

sonnig  
ruhig  
nahe der Liechtensteiner Grenze  
gute Verkehrsanbindung  
gute Infrastruktur  
nähe LKH Feldkirch

### Sonstiges:

Modernisiertes Einfamilienhaus mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und separater, technisch getrennter Einliegerwohnung. Das erbaute Haus wurde umfassend saniert, umgebaut und erweitert. Erdwärmepumpe, teilweise Fußbodenheizung sowie großzügige Terrassen und zwei Garagen bieten zeitgemäßen Wohnkomfort.

---

## Stilvolles Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot und separater Einliegerwohnung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus präsentiert sich heute als modernisiertes und umfassend saniertes Zuhause mit beeindruckendem Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die durchgeführten Umbau-, Anbau- und Sanierungsmaßnahmen verbindet die Immobilie auf harmonische Weise den soliden Charakter des ursprünglichen Gebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort und moderner Technik.

Auf einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept, das sowohl großzügiges Familienleben als auch individuelles Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht. Zusätzlichen Komfort bieten die in ausgewählten Bereichen installierten Fußbodenheizungen.

Ein besonderes Highlight stellt die im Erdgeschoss gelegene, ca. 54 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit drei Zimmern, eigener Terrasse sowie separatem Eingang dar. Die beiden Wohneinheiten sind technisch weitgehend voneinander getrennt und eröffnen dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Homeoffice oder zur Vermietung.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich die Kellerräume sowie die moderne Haustechnik, sodass die darüberliegenden Wohnebenen vollständig dem Wohnkomfort gewidmet sind.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem weitläufigen Koch-, Ess- und Wohnbereich, der durch seine Offenheit und das integrierte Klimagerät ein besonders angenehmes Raumklima bietet. Die hochwertig ausgestattete Küche verfügt unter anderem über einen Dampfgarer sowie eine praktische Wärmeschublade und lässt damit keine Wünsche offen. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Ebene. Von hier aus gelangt man auf die großzügige, ca. 42,5 m<sup>2</sup> große Terrasse, die teilweise überdacht ist und einen direkten Zugang in den Garten ermöglicht – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Im Dachgeschoss entfaltet sich ein beeindruckendes Raumgefühl mit einem außergewöhnlich großen Zimmer, einer begehbaren Ankleide sowie einem ca. 67 m<sup>2</sup> großen Studio, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Ausstattung des Hauses unterstreicht den modernen Anspruch der Immobilie: Eine effiziente Erdwärmepumpe sorgt für nachhaltige Wärmeversorgung, teilweise ergänzt durch Fußboden- und Wandheizungen.

Das 716 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Freiraum für Gartenliebhaber und Familien. Zwei Garagen und ein Carport runden das attraktive Gesamtbild dieser Immobilie ab, die durch ihre Kombination aus Großzügigkeit, moderner Technik und flexibler Nutzungsmöglichkeit eine seltene Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt darstellt.

Betriebskosten monatlich: nach Verbrauch

Energieausweis (HWB-Wert) = 83 kWh/m<sup>2</sup>a ( C ) | (fGEE) = C 1,05

Klimaanlage: Wohnzimmer = 5,5 kWh | Studio = 6 kWh

#### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, [office@spiegel-finanzberatung.at](mailto:office@spiegel-finanzberatung.at), [www.spiegel-finanzberatung.com](http://www.spiegel-finanzberatung.com)

|                          |                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt-Art:              | Einfamilienhaus                                                                                                                                                                                            |
| Einrichtung:             | Einbauküchen, Badezimmer, WC, Rest nach Absprache                                                                                                                                                          |
| Stellplätze:             | 1 Garage - elektrisch mit 19,77 m <sup>2</sup><br>1 Garage - elektrisch mit 34,01 m <sup>2</sup> - ausgestattet mit<br>1 Wallbox - mit PV Anlage gekoppelt<br>1 Carport<br>mehrere Abstellplätze im Freien |
| Wohnfläche:              | 252,68 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                      |
| Grundstücksfläche:       | 716 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         |
| Kellerfläche:            | 55,12 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |
| Widmung:                 | BM   Baumischgebiet                                                                                                                                                                                        |
| Zimmer:                  | 9                                                                                                                                                                                                          |
| Anzahl der Schlafzimmer: | 5                                                                                                                                                                                                          |
| Anzahl Badezimmer:       | 2                                                                                                                                                                                                          |
| Anzahl separate WC's:    | 1                                                                                                                                                                                                          |
| Anzahl der Terrassen:    | 2                                                                                                                                                                                                          |
| Baujahr:                 | 1973                                                                                                                                                                                                       |
| letzte Modernisierung:   | 2014                                                                                                                                                                                                       |
| HWB-Wert:                | 83.00 kWh/m <sup>2</sup> a                                                                                                                                                                                 |
| HWB-Klasse:              | C                                                                                                                                                                                                          |
| Heizungsart:             | Zentralheizung                                                                                                                                                                                             |
| Befuerung:               | Erdwärmepumpe                                                                                                                                                                                              |
| Verfügbarkeit:           | nach Vereinbarung                                                                                                                                                                                          |

**Kaufpreis:** auf Anfrage

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



## Grundriss 1/3



## Grundriss 2/3



Grundriss 3/3

Dachgeschoss: ca. 117,68m<sup>2</sup>  
(66,55m<sup>2</sup> unter 1,80m)



Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Bildergalerie 1/7



Außenansicht



Außenansicht



Kochen | OG



Kochen | OG



Essen



Essen

## Bildergalerie 2/7



Wohnen



Wohnen | OG



Wohnen



Wohnen



Wohnen | OG



Terrasse

## Bildergalerie 3/7



Terrasse



Zimmer | OG



Zimmer | OG



Bad | OG



Bad | OG



Gang | Stiegenhaus OG

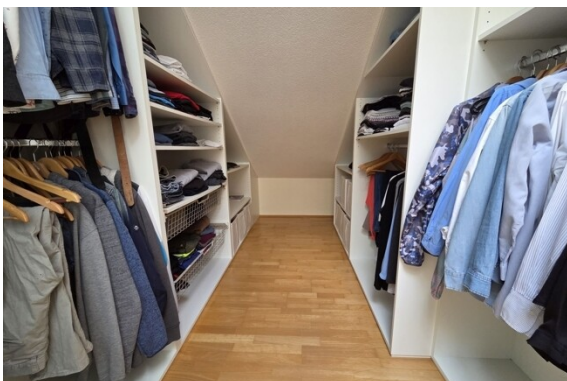
Bildergalerie 4/7



Zimmer | DG



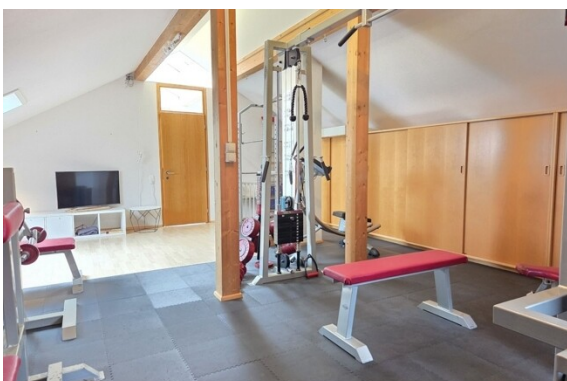
Zimmer | DG



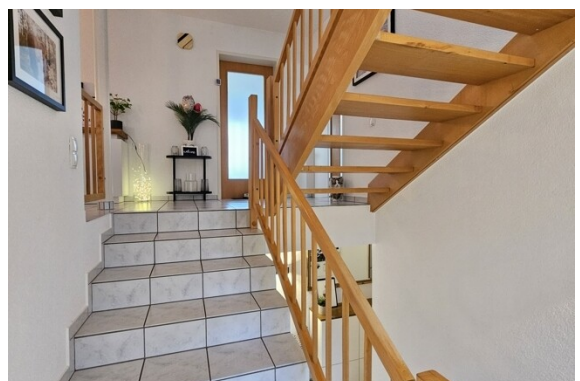
Ankleide | DG



Zimmer | DG



Zimmer | DG



Stiegenhaus

Bildergalerie 5/7



Wohnen | EG



Kochen | Essen | EG



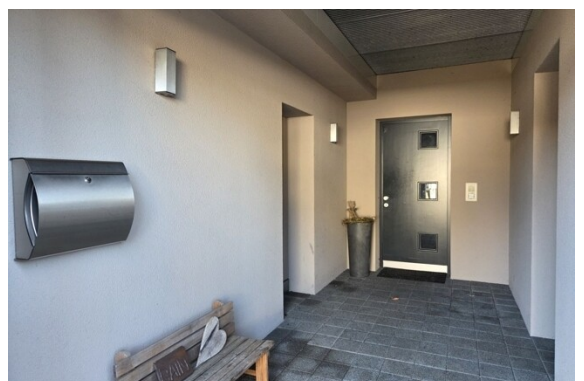
Zimmer | EG



Bad | EG



Eingang



Eingang

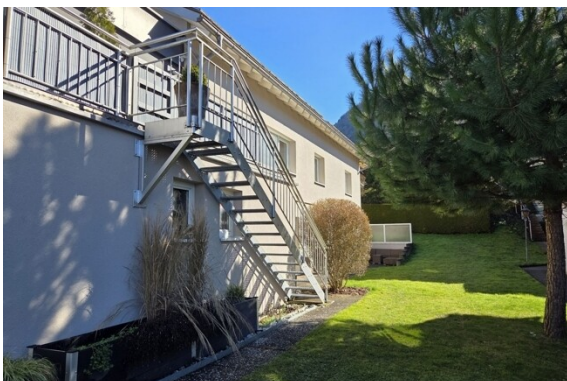
## Bildergalerie 6/7



Aussicht



Aussicht



Außenansicht



Carport



Garage mit Wallbox



Garage mit Werkstatt

Bildergalerie 7/7



Garten



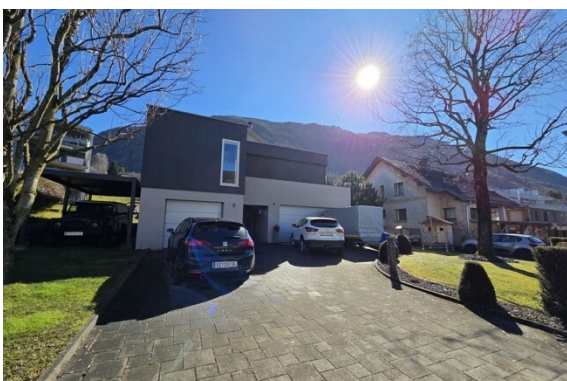
Garten



Garten



Außenansicht

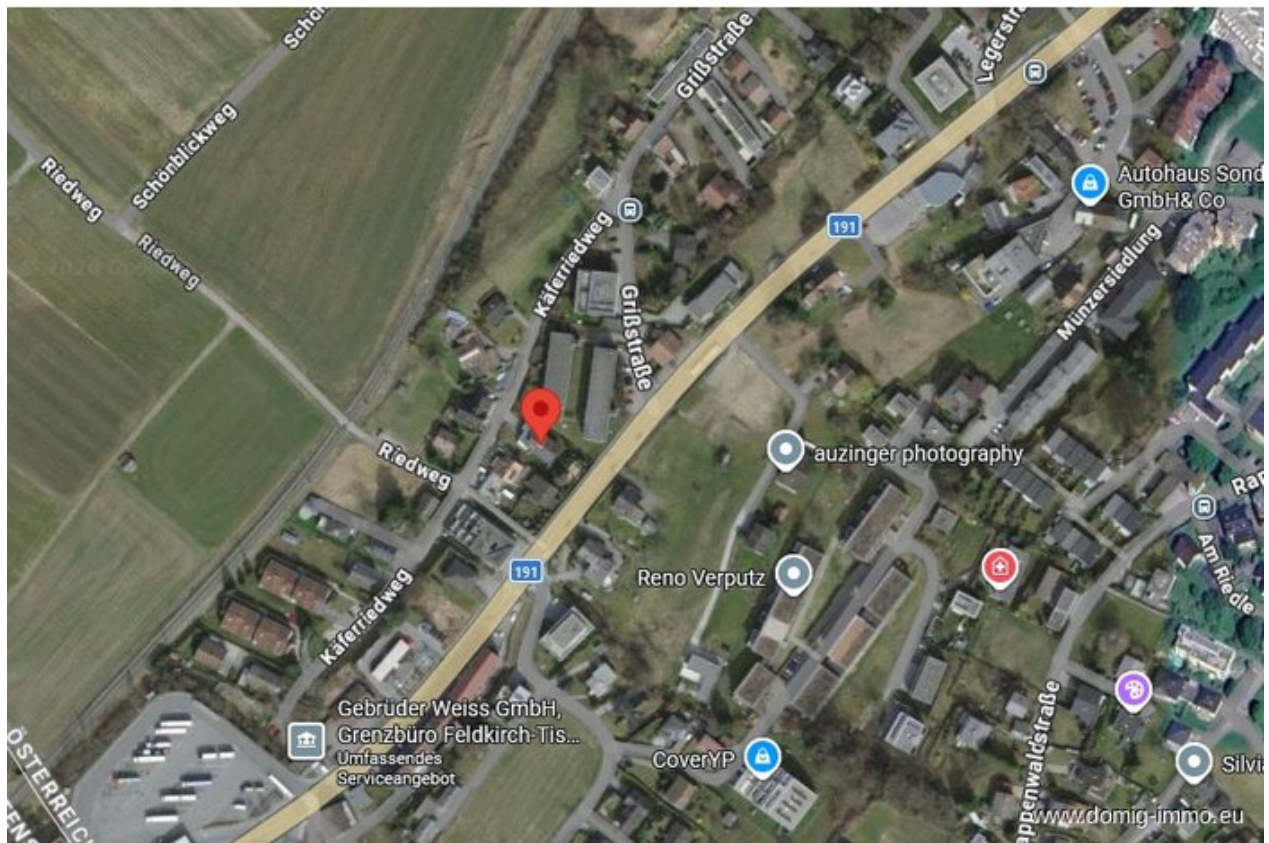


Außenansicht

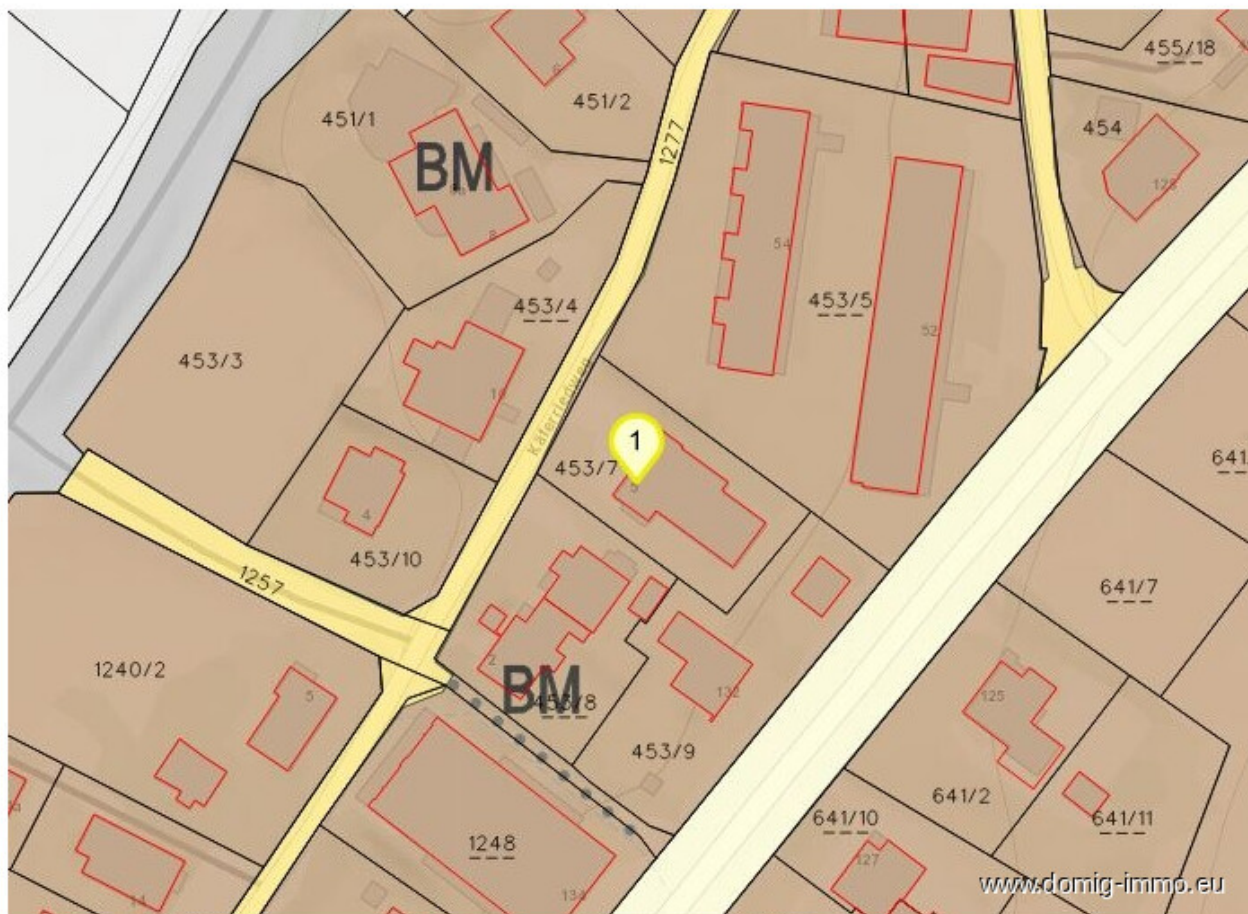


Außenansicht

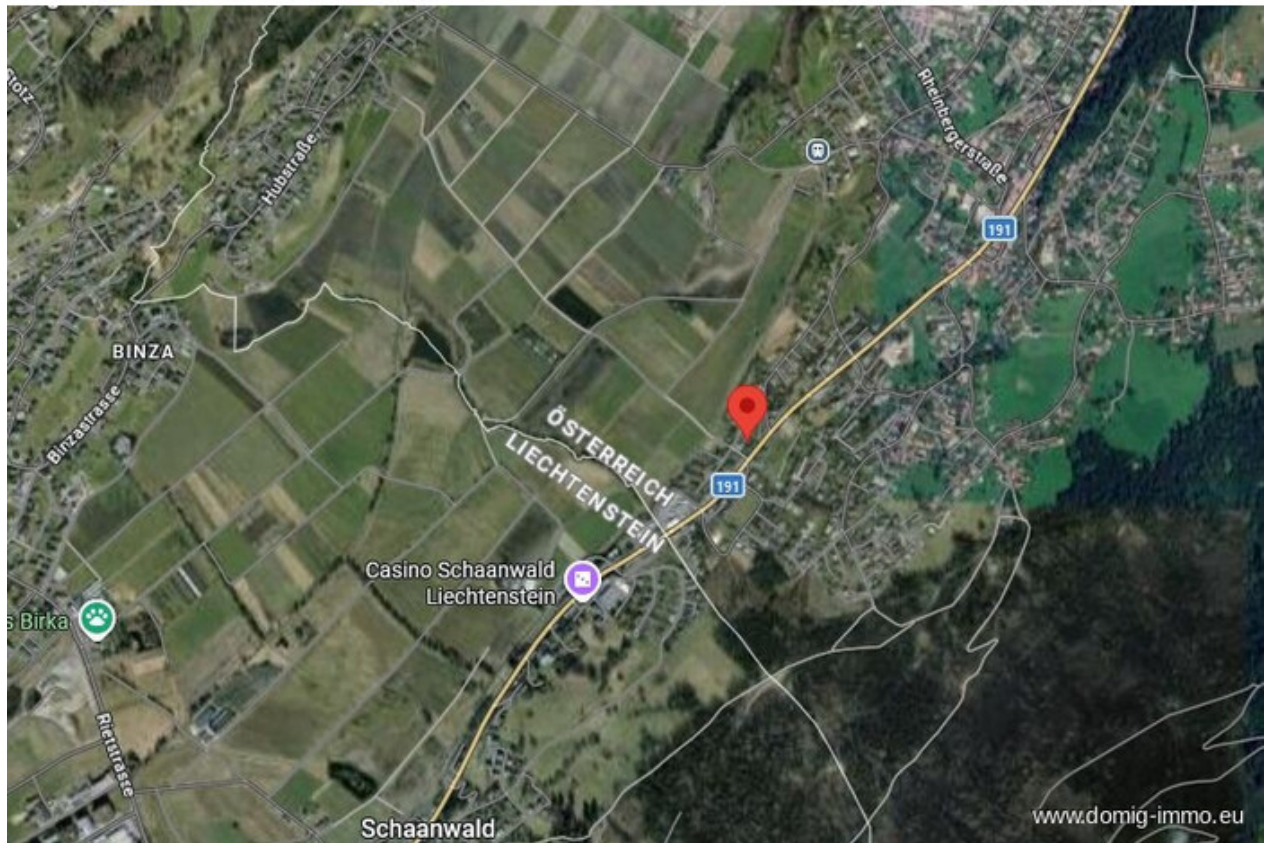
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)