



Feldkirch | Nofels | Bergäcker 31, 33, 35 und 37 | Nähe Sebastian-Kneipp-Straße

ENDLICH ZUHAUSE. HIER WOLLEN SIE NIE WIEDER WEG.

Modernes Neubauprojekt Wohnquartier mit vier Baukörper, mit den Gebäuden A, B, C und D, großzügige 2-, 3, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen, gesamt 34 Einheiten, riesige Tiefgarage und Lift.

DAS GUTE LIEGT SO NAH.

In Nofels am Fuße des nördlichen Schellenbergs gelegen, nicht weit entfernt zum Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet Bangs-Matschels, zum Oberried und natürlich zur Grenze nach Liechtenstein (ca. 400 m) oder über Bangs in die Schweiz.



Sehr geehrte Damen und Herren!

Nofels ist ein wunderschöner, ruhiger Ortsteil der Montfortstadt Feldkirch und der westlichste Teil von Österreich. Das angrenzende Naturschutzgebiet Bangs-Matschels ist ein ganz besonderes Juwel mit einer erstaunlichen Fülle an Pflanzen und Tieren.

Landschaftlich prägende Elemente sind der südlich aufsteigende und dicht bewaldete Hang des Schellenbergs und die weite Ebene in Richtung Liechtenstein und der Schweiz. Bestechend sind die hervorragenden, nach Süden unverbaubaren Sichtbeziehungen ins Grün und die Weitsicht in die Schweizer Berge des Appenzells und der Alviergruppe.

Höchste Qualität generiert die Liegenschaft „Bergäcker“ aufgrund ihrer Ruhe und Naturverbundenheit. Am Anfang aller Überlegungen steht die Idee eines Wohnens in dem sowohl die Gemeinschaft als auch die Privatheit im Mittelpunkt stehen. Trotz einer maßvollen Verdichtung behält die Bebauung eine angenehme Kleinheit, so wie sie in der Umgebung schon vorhanden ist. Die Abstufungen in der Höhe der Baukörper sowie Vor- und Rücksprünge in der Fassade lassen eine Bebauung entstehen, die einen menschlichen Maßstab hat.

Gut belichtete und angenehm dimensionierte Außenräume mit Sitzgelegenheiten und qualitativ gestalteten Bereichen für die Spielplätze der Kinder laden zum Verweilen ein. Das Projekt „Bergäcker“ hebt sich auf diese Weise angenehm vom oft praktizierten anonymen und standardisierten Geschoßwohnbau ab. Das Herzstück des Entwurfs ist ein Quartiershof, welcher durch die Baukörpersetzung räumlich gefasst und gegliedert wird. Der autofreie Hof soll Treffpunkt und Begegnungsort für das „Wohnen Bergäcker“ werden und ihm eine gemeinsame Mitte geben.

Sämtlicher motorisierter Verkehr findet in einer großen Tiefgarage Platz, von welcher aus sowohl Bewohner als auch Besucher angenehm und auf kurzem Wege in die einzelnen Wohnungen gelangen. Die Gärten und Terrassen schaffen für die Bewohnern einen privatisierten Außenraum höchster Qualität. Erdgeschossige Privatgärten, große Dachterrassen und Loggien im 2. Obergeschoss sind private Außenbereiche die jeder Wohnung zugewiesen sind. Eine möglichst optimale Ausrichtung nach Süden und Westen lässt gesamthaft hohe Aufenthaltsqualitäten erwarten.

Geradezu eine Besonderheit im mehrgeschossigen Wohnbau ist die mehrseitige Orientierung der Wohnungen selbst. Diese kommt jener des freistehenden Einfamilienhauses sehr nahe. Neben den hohen Qualitäten im Außenraum und der Orientierung der Einheiten lassen kompakt und gut geschnittene Grundrisse und ein guter Wohnungsmix über das gesamte Projekt „Bergäcker“ eine dauerhaft qualitative Überbauung mit geringer Fluktuation erwarten.



In Feldkirch-Nofels „Bergäcker“, unweit der Sebastian-Kneipp-Straße, wenige hundert Meter entfernt zur Grenze nach Liechtenstein, bauen wir für Sie ein besonderes Wohnquartier mit vier Baukörper. Die Gebäude / Häuser A, B, C und D mit gesamt 34 Einheiten und einer riesigen Tiefgarage. Wunderschöne 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Garten-, Terrassen- und Dachgeschoss-Wohnungen mit großzügigen Sonnen-Terrassen und herrlichen Privatgärten.

Alle Wohnungen entstehen in wertbeständigem Massivbau vom Vorarlberger Baumeister, in hochwertiger Topausstattung und natürlich schlüsselfertiger Ausführung. Durch Lift sind die Gebäude B, C und D barrierefrei, alters- und behindertengerecht.

Geborgenheit und Wärme. Ziel des Materialisierungskonzeptes ist es mit den Bebauungen der Umgebung zu korrespondieren und einem qualitätsvollen Wohnen Ausdruck zu verleihen. Während die sehr einfache statische Struktur in Massivbauweise mit tragenden Betondecken und Betonwänden erstellt wird, besteht die Außenhülle des Gebäudes aus verputztem, zweischaligem Mauerwerk. Ein heller Kalkputz, welcher in seiner Oberflächentextur und seiner Farbigkeit zwischen dem Sockelgeschoss und den darüber liegenden Geschossen leicht variiert, bildet die äußere Hülle des Gebäudes. Darin sind Holz-Fenster eingelassen, welche die Innenräume mit Licht durchfluten und den Bezug nach außen hin herstellen.

Der Einsatz von hochwertigen und ökologischen Materialien, gepaart mit einfachen Detaillausführungen lässt Gebäude entstehen, die wartungsarm sind, eine solide, langlebige Substanz aufweisen und somit einen positiven Beitrag zum Thema der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit gewährleisten.

Architekt dieser Wohnbebauung ist das bekannte Vorarlberger Architekturbüro BERNARDO BADER ARCHITEKTEN www.bernardobader.com

Ab sofort bezugsfertig, hier können Sie einziehen!

Gleich anrufen und einen Besichtigungstermin direkt vor Ort vereinbaren, es lohnt sich! Tel. Verkauf Wohnbau 0664 10 48 336 oder einfach kurz E-Mail schicken an: verkauf.wohnbau@swietelsky.at
Herr Humml freut sich auf Ihren Anruf und informiert Sie gerne genauer.

Die noch frei verfügbaren Wohnungen auf aktuellem Stand finden Sie laufend auf unserer Webseite unter www.swietelsky.immo

Die Lage:

In wenigen Gehminuten erreichen Sie bequem das Ortszentrum von Nofels mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Bank, Bäckerei, Metzgerei, Post, Schule und Kindergarten, das Erlebnis Waldbad Gisingen, das Waldstadion, die Ill und natürlich das Naturschutzgebiet Bangs-Matschels. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Stadtbushaltestelle Nofels, Oberer Hasenbach, Sebastian-Kneipp-Straße 58) liegt direkt vor Ihrer Haustüre.

Das herrliche Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet BANGS-MATSCHELS ist ganz in Ihrer Nähe.

Hier können Sie ihre Akkus aufladen und durchatmen. In unserer schnelllebigen Zeit bekommen die natürlichen Bedürfnisse AUFTANKEN, AKKUSAUFLADEN und ZEIT für jede und jeden immer größere Bedeutung. Vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in stadtnaher Natur. Spazieren, Joggen, Schwimmen, Radfahren, Erholen, ... DAS GUTE LIEGT SO NAH.



Mehr zum Naturschutzgebiet BANGS-MATSCHELS unter www.bangs-matschels.com
Stadtplan von Feldkirch unter www.feldkirch.at (Bergäcker, Sebastian-Kneipp-Straße)
Lageplan und Luftbild auf Google unter www.google.at/maps

Die Qualitätsmerkmale:

- Wohnen mitten im Grünen und doch zentrumsnah
- kinderfreundliche Lage mit Spielplatz und autofreiem Innenhof
- hoher Wohnkomfort, ideal für die ganze Familie
- optimal auch für Grenzgänger nach Liechtenstein und in die Schweiz
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Stadtbushaltestelle direkt vor der Haustüre
- es entsteht eine moderne Wohnbebauung mit vier Baukörper
- Gebäude / Haus A, B, C, und D mit gesamt 34 Einheiten
- riesige Tiefgarage mit Fahrradraum und Motorradabstellplätze

- großzügige Kellerabteile
- alle Wohnungen im Gebäude / Haus B, C und D sind bequem mit dem Lift erreichbar
- barrierefrei, alters- und behindertengerecht, nur die Häuser B, C und D (das Haus A hat keinen Lift)
- moderne Architektur in hochwertiger Massivbauweise
- Außenwände aus verputztem zweischaligem Mauerwerk, 2x gebrannter Ziegel
- wertbeständig vom Vorarlberger Baumeister
- tolle Grundrisseinteilungen der 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen
- sonnige Terrassen mit Größen von bis zu ca. 40 m² (gesamt) pro Wohnung
- herrliche Garten-Wohnungen alle mit schönem Privatgartenanteil
- thermische Solaranlage für die Beheizung der gesamten Anlage und für die Warmwasseraufbereitung
- zusätzliches Heizsystem ist die zentrale Gasbrennwerttherme
- Bodenheizung in allen Wohnungen
- Topausstattung mit Mehrschichtparkettböden
- große Auswahl an Feinsteinzeug und Wandfliesen
- hochwertigste Holzfenster mit 3 Scheiben Isolierverglasung
- alle Innentüren sind raumhoch mit Stahlzarge
- formschöne Sanitärreinigungsgegenstände
- exklusive Markenhersteller in unseren Bädern sind:
- Villeroy & Boch, Hansgrohe, Tece, Keuco, Laufen, Hansa, Vigour, ...
- alles in schlüsselfertiger Ausführung und vieles, vieles mehr ...



Die Wohnungen:

- 2-Zimmer-Wohnungen (rot markiert)
- 3-Zimmer-Wohnungen (gelb markiert)
- 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen (grün markiert)

ERDGESCHOSS

■ **TOP A W01 | GEBÄUDE HAUS A | 2-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 61,27 m² Wohnfläche, ca. 14,29 m² Terrassen gesamt, ca. 66 m² Privatgartenanteil und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP A W02 | GEBÄUDE HAUS A | 3-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 81,14 m² Wohnfläche, ca. 14,29 m² Terrassen gesamt, ca. 57,19 m² Privatgartenanteil und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP A W03 | GEBÄUDE HAUS A | 2-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 47,25 m² Wohnfläche, ca. 6,33 m² Terrassen gesamt, ca. 21,60 m² Privatgartenanteil und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP A W04 | GEBÄUDE HAUS A | 2-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 53,03 m² Wohnfläche, ca. 10,80 m² Terrassen gesamt, ca. 34,80 m² Privatgartenanteil und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP B W01 | GEBÄUDE HAUS B | 5-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 96,07 m² Wohnfläche, ca. 14,29 m² Terrassen gesamt, ca. 134,39 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP B W02 | GEBÄUDE HAUS B | 5-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 104,21 m² Wohnfläche, ca. 14,29 m² Terrassen gesamt, ca. 119,39 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP B W03 | GEBÄUDE HAUS B | 2-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 43,73 m² Wohnfläche, ca. 6,33 m² Terrassen gesamt, ca. 24,70 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP B W04 | GEBÄUDE HAUS B | 2-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 52,20 m² Wohnfläche, ca. 10,80 m² Terrassen gesamt, ca. 37,90 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP C W01 | GEBÄUDE HAUS C | 5-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 102,88 m² Wohnfläche, ca. 14,29 m² Terrassen gesamt, ca. 122,49 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP C W02 | GEBÄUDE HAUS C | 2-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 43,73 m² Wohnfläche, ca. 6,33 m² Terrassen gesamt, ca. 32,40 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP C W03 | GEBÄUDE HAUS C | 2-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 52,20 m² Wohnfläche, ca. 10,80 m² Terrassen gesamt, ca. 40,20 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP D W01 | GEBÄUDE HAUS D | 5-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 96,19 m² Wohnfläche, ca. 14,29 m² Terrassen gesamt, ca. 74,49 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP D W02 | GEBÄUDE HAUS D | 5-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 104,21 m² Wohnfläche, ca. 14,29 m² Terrassen gesamt, ca. 60,29 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP D W03 | GEBÄUDE HAUS D | 5-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 96,07 m² Wohnfläche, ca. 14,29 m² Terrassen gesamt, ca. 66,29 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP D W04 | GEBÄUDE HAUS D | 5-Zimmer-Garten-Wohnung** mit ca. 103,25 m² Wohnfläche, ca. 14,29 m² Terrassen gesamt, ca. 153,29 m² Privatgartenanteil gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

OBERGESCHOSS

■ **TOP A W05 | GEBÄUDE HAUS A | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 61,74 m² Wohnfläche, ca. 40,44 m² Terrassen gesamt (zwei Terrassen) und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP A W06 | GEBÄUDE HAUS A | 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 72,82 m² Wohnfläche, ca. 40,44 m² Terrassen gesamt (zwei Terrassen) und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP A W07 | GEBÄUDE HAUS A | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 47,31 m² Wohnfläche, ca. 5,37 m² Terrassen gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP A W08 | GEBÄUDE HAUS A | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 48,15 m² Wohnfläche, ca. 4,89 m² Terrassen gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP B W05 | GEBÄUDE HAUS B | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 57,70 m² Wohnfläche, ca. 39,94 m² Terrassen gesamt (zwei Terrassen) und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP B W06 | GEBÄUDE HAUS B | 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 72,23 m² Wohnfläche, ca. 39,94 m² Terrassen gesamt (zwei Terrassen) und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP B W07 | GEBÄUDE HAUS B | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 43,74 m² Wohnfläche, ca. 5,37 m² Terrassen gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP B W08 | GEBÄUDE HAUS B | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 47,32 m² Wohnfläche, ca. 4,89 m² Terrassen gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP C W04 | GEBÄUDE HAUS C | 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 71,98 m² Wohnfläche, ca. 39,97 m² Terrassen gesamt (zwei Terrassen) und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP C W05 | GEBÄUDE HAUS C | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 43,73 m² Wohnfläche, ca. 5,37 m² Terrassen gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP C W06 | GEBÄUDE HAUS C | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 47,22 m² Wohnfläche, ca. 4,89 m² Terrassen gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP D W05 | GEBÄUDE HAUS D | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 55,39 m² Wohnfläche, ca. 26,42 m² Terrassen gesamt (zwei Terrassen) und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP D W06 | GEBÄUDE HAUS D | 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 72,23 m² Wohnfläche, ca. 39,94 m² Terrassen gesamt (zwei Terrassen) und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP D W07 | GEBÄUDE HAUS D | 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 55,39 m² Wohnfläche, ca. 39,94 m² Terrassen gesamt (zwei Terrassen) und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP D W08 | GEBÄUDE HAUS D | 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung** mit ca. 72,23 m² Wohnfläche, ca. 39,94 m² Terrassen gesamt (zwei Terrassen) und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

DACHGESCHOSS

■ **TOP B W09 | GEBÄUDE HAUS B | 2-Zimmer-Dach-/Penthouse-Wohnung mit Lift direkt in die Wohnung** ca. 57,63 m² Wohnfläche, ca. 6,35 m² Dachterrasse/Balkon gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP B W10 | GEBÄUDE HAUS B | 2-Zimmer-Dach-/Penthouse-Wohnung mit Lift direkt in die Wohnung** ca. 65,05 m² Wohnfläche, ca. 27,39 m² Dachterrasse gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP C W07 | GEBÄUDE HAUS C | 2-Zimmer-Dach-/Penthouse-Wohnung mit Lift direkt in die Wohnung** ca. 65,05 m² Wohnfläche, ca. 27,39 m² Dachterrasse gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

■ **TOP D W09 | GEBÄUDE HAUS D | 2-Zimmer-Dach-/Penthouse-Wohnung mit Lift direkt in die Wohnung** ca. 57,63 m² Wohnfläche, ca. 6,35 m² Dachterrasse/Balkon gesamt und ein großzügiges Kellerabteil (siehe Pläne und Parifizierung)

Verkaufspreis Wohnung EUR 399.000,00 schlüsselfertig, zzgl. 1x Tiefgaragenunterstellplatz EUR 27.900,00 und zzgl. der allgemeinen Nebengebühren* (keine Wohnbauförderung möglich!)

TIEFGARAGE | KELLERABTEILE | UNTERGESCHOSS

In der riesigen Tiefgarage sind für die 34 Wohneinheiten gesamt **46 Tiefgaragenunterstellplätze** vorgesehen. 5 davon sind Besucher- und Allgemeinparkplätze. Verkaufspreis Tiefgaragenplatz pro Stück **EUR 27.900,00**

Alle Verkaufspreise zzgl. der allgemeinen Nebenkosten* (3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie 1,2% für die Kaufvertragserstellungskosten/Rechtsanwalt/Treuhandenschaft).

Wichtige Information zur Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr:

Für die Dauer von zwei Jahren (ab dem 01.04.2024) entfallen die Kosten für die Grundbucheintragungsgebühr und eventuell die Pfandrechteintragungen bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen, sofern diese als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Gerne schicken wir Ihnen unsere detaillierten Unterlagen mit Exposé, alle Pläne, Verkaufspreis, Visualisierungen, Fotos, die Baubeschreibung- & Ausstattungsliste, ...

Tel. Verkauf Wohnbau 0664 10 48 336 oder einfach kurz E-Mail schicken: verkauf.wohnbau@swietelsky.at
Herr Humml freut sich auf Ihren Anruf und informiert Sie gerne genauer.

Die noch frei verfügbaren Wohnungen auf aktuellem Stand finden Sie laufend auf unserer Webseite unter www.swietelsky.immo

Weitere tolle Neubauprojekte in Planung und Vorbereitung, im Bau oder bereits in Fertigstellung:

- **Feldkirch-Gisingen „Marienstraße 10 + 10a“** jetzt Fertigstellung und Bezug
- **Rankweil „Hadeldorfstraße 17“** jetzt Fertigstellung und Bezug
- **Feldkirch-Altenstadt „Rebbündten 29 + 31“** (Nähe Bruderhofstraße 28) jetzt Fertigstellung und Bezug
- **Feldkirch-Altenstadt „Küchlerstraße 17, 17a + 17b“** jetzt Fertigstellung und Bezug!
- **Feldkirch-Gisingen „Kapfstraße 56“** jetzt Fertigstellung und Bezug!
- **Feldkirch-Altenstadt „Rebbündten 27 + 27a“** (Nähe Bruderhofstraße 30) jetzt Fertigstellung und Bezug!
- **Götzis „Steig 18“** (in Planung und Vorbereitung - jetzt Verkaufsstart!)
- **Dornbirn „Rohrbach 23“** (in Planung und Vorbereitung)

Die Lage:



Nofels – Bergäcker – Sebastian-Kneipp-Strasse – ca. 400 Meter bis zur Grenze nach Liechtenstein





Lage der Gebäude bzw. der Häuser A, B, C und D



Blick zu den Schweizer Bergen und zum Hohen Kasten



Blick auf den Schellenberg und Fresch – dahinter der Rötikon