

Provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit hohen Decken – zentral in Feldkirch

Waldfriedgasse, 6800 Feldkirch · Wohnanlage Villa Menti Plaza

Beschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit rund 70 m² Wohnfläche, mitten in Feldkirch. Die Altstadt mit ihren Geschäften und Lokalen liegt nur wenige Gehminuten entfernt, und auch der Bahnhof ist rasch zu Fuß erreichbar. Ideal für Personen, die öffentlich zur Arbeit fahren.

Besonders auffällig ist das großzügige Raumgefühl. Die Decken sind mit rund 2,80 m ungewöhnlich hoch, deckenhohe Fenster sorgen für viel Tageslicht – das Wohnzimmer wirkt dadurch offen und einladend. Die Loggia ist vollwertig ausgebaut: Sie verfügt über normale Fenster und Fußbodenheizung und lässt sich damit das ganze Jahr über als echter Wohnraum nutzen, nicht nur in der warmen Jahreszeit.

Die Wohnung ist in sehr gepflegtem Zustand und wurde zuletzt weiter aufgewertet. Das Badezimmer wurde im August 2025 vollständig neu renoviert. 2026 kamen eine maßgefertigte Einbaugarderobe und ein Einbauschrank dazu, die zusätzlichen Stauraum schaffen und dem Eingangsbereich einen hochwertigen Rahmen geben.

- **Preis Wohnung:** EUR 380'000
- **Preis Tiefgarage:** EUR 20'000
- **Preis Insgesamt:** EUR 400'000
- **Beziehbar:** 15.01.2027

Da ich berufstätig und tagsüber nicht durchgehend erreichbar bin, bitte ich Sie, für Ihre Anfrage das Kontaktformular von laendleimmo.at zu verwenden. Hinterlassen Sie darin gerne Ihre Telefonnummer. Ich melde mich dann so rasch wie möglich persönlich bei Ihnen zurück.

Eckdaten

- **Nutzfläche:** ca. 69,77 m²
- **Kellerfläche:** ca. 7,20 m²
- **Zimmer:** 2
- **Bäder / WCs:** 1 / 1
- **Stellplätze:** 1 (Tiefgarage)
- **Baujahr:** 2006
- **Zustand:** gepflegt
- **Lagebewertung:** sehr gut

Raumaufteilung

- **Eingangsbereich:** ca. 6,40 m²
- **Bad/WC:** ca. 5,82 m² (renoviert 08/2025)
- **Wohnen/Essen:** ca. 35,39 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 13,07 m²
- **Gesamte Wohnnutzfläche:** ca. 69,77 m²

Ausstattung

- **Deckenhöhe:** ca. 2,80 m, raumhohe Fenster – großzügige, lichtdurchflutete Räume
- **Loggia:** vollwertig ausgeführt (normale Fenster und Fußbodenheizung, als Wohnraum nutzbar)
- **Böden:** Fliesen, Parkett
- **Heizung:** Fußbodenheizung (Gas)
- **Küche:** Einbauküche, offene Wohnküche
- **Bad:** modernes Bad mit WC und Dusche (renoviert im August 2025)

- **Einbaumöbel:** maßgefertigte Einbaugarderobe und Einbauschrank vom Tischler (2026)
- **Fenster:** öffnenbare Fenster, Jalousien
- **Fernsehen:** Kabel / Satelliten-TV
- **Stellplatz:** Tiefgaragenplatz
- **Extras:** Fahrradraum, Personenaufzug

Energieausweis

Der Energieausweis wurde 2024 neu erstellt.

- **HWB:** B, 45 kWh/m²a
- **fGEE:** B, 0,94

Kosten (monatlich)

- **Reparaturfonds Wohnung:** € 68,00
- **Reparaturfonds Garage:** € 6,00
- **Betriebskosten Wohnung:** ca. € 187,00
- **Betriebskosten Garage:** ca. € 10,00
- **Gesamt (ca.):** € 271,00

Nebenkosten beim Kauf

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- keine Maklerprovision (Privatverkauf)
- zzgl. Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zzgl. Umsatzsteuer, zzgl. Barauslagen

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Melden Sie sich einfach – ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Fotos



Gebäudeansicht



Wohn- und Essbereich mit offener Küche



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer – renoviert im August 2025



Badezimmer – renoviert im August 2025

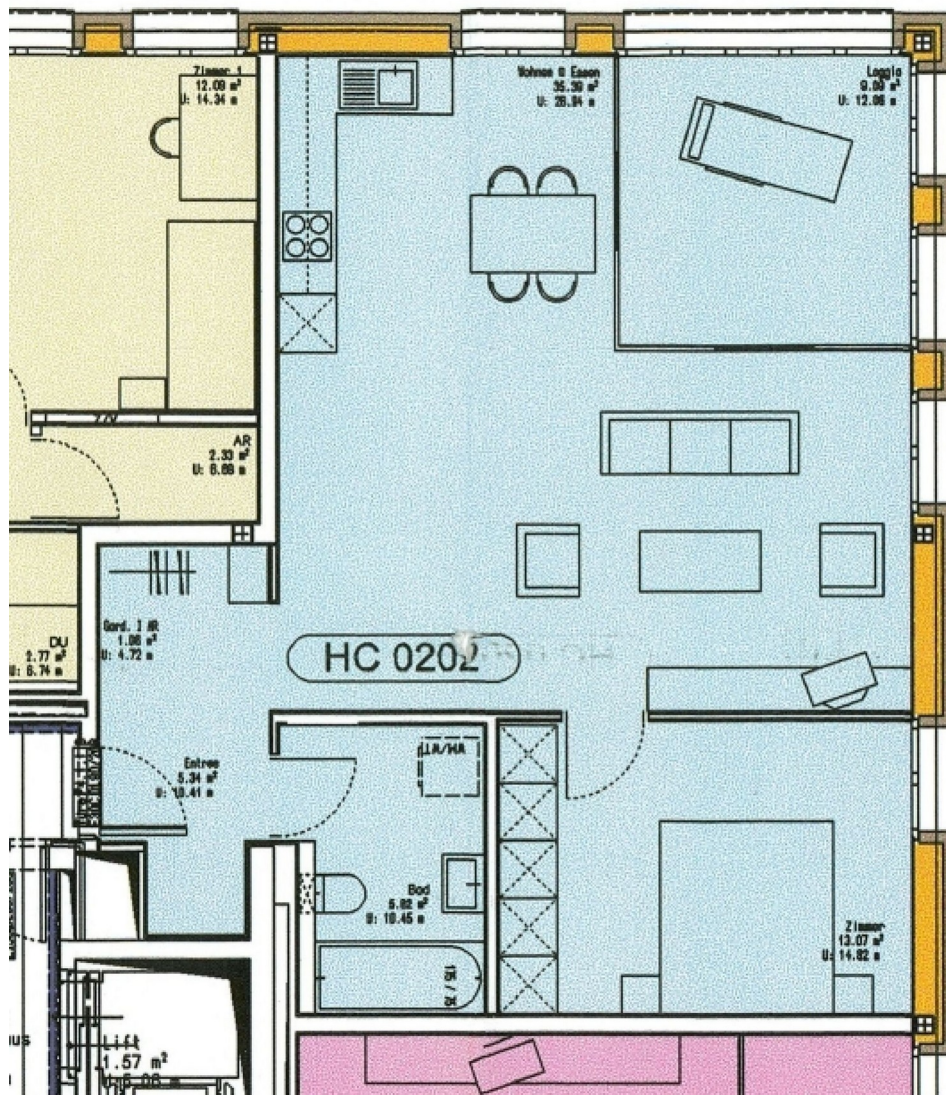


*Eingangsbereich mit maßgefertigter
Einbaugarderobe (2026)*



Einbauschränk vom Tischler (2026)

Grundriss



Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen erstellt; Irrtümer und ein Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Maßgeblich ist der abgeschlossene Kaufvertrag.