

## Villa in ruhiger Lage, an der Grenze zu Liechtenstein, Zweitwohnsitz möglich, für Individualisten!



Standort: 6800 Feldkirch - Objektnummer: 1738

### Lage:

ruhig  
sonnig  
Hanglage  
unverbaubare Sicht  
20 Fahrmin. zur A 14  
5 Fahrmin. nach Liechtenstein

### Sonstiges:

Diese Villa mit außergewöhnlich hoher Wohnqualität in Grenznähe zu Liechtenstein bietet Individualisten die besondere Möglichkeit einer Zweitwohnsitznutzung. Die großzügig begrünte und uneinsehbare Garten- sowie Sitzplatzlandschaft eröffnet eine unverbaubare Fernsicht über die Staatsgrenze hinweg und schafft einen privaten Rückzugsort mit besonderem Ambiente.

---

## Villa in ruhiger Lage, an der Grenze zu Liechtenstein, Zweitwohnsitz möglich, für Individualisten!

Die Villa vereint eine unverbaubare Aussichtslage an der Grenze zu Liechtenstein mit höchster architektonischer Qualität und hochwertiger Ausstattung.

Die großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafräume auf beiden Wohnebenen schaffen ein exklusives Wohngefühl mit höchstem Komfortanspruch.

Der liebevoll angelegte Garten mit vielfältiger Bepflanzung bietet mehrere Rückzugs- und Sitzmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für die Realisierung eines privaten Pools.

Besonderes Augenmerk wurde auf nachhaltige und erstklassige Baumaterialien gelegt. Hochwertige Details wie z. B. Holz-Alu-Fenster, edle Nussparkettböden, eine klimaregulierende Stampflehmwand sowie ein Stampflehm-Holzofen im Wohn-Essbereich, elektrische Beschattung, ein Zentralstaubsauger und ein praktischer Wäscheabwurf unterstreichen die außergewöhnliche Wohnqualität.

Die exklusive Lage ermöglicht kurze Wege zum Landeskrankenhaus Feldkirch, ins Stadtzentrum sowie nach Liechtenstein und in die Schweiz – und bietet zugleich einen privaten Rückzugsort in ruhiger Umgebung.

Ein weiterer großer Vorteil ist die Möglichkeit der Zweitwohnsitznutzung.

Da die Eigentümer vor kurzem nach Wien übersiedelt sind, kann die Villa jederzeit besichtigt und bezogen werden.

Betriebskosten monatlich: je nach Verbrauch  
Energieausweis (HWB-Wert) = 61 kWh/m<sup>2</sup>a (C) | (fGEE) = B 0,88

### FINANZIERUNG & BERATUNG:

Für die Finanzierung dieser Immobilie empfehlen wir unseren erfahrenen Finanzierungspartner. Gerne unterstützt er Sie bei der Auswahl einer passenden Finanzierungslösung.

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:	Villa
Einrichtung:	alle Einbaumöbel / Markengeräte im Kaufpreis enthalten
Stellplätze:	Garage Stellplätze im Freien
Betriebskosten monatlich:	je nach Verbrauch
Wohnfläche:	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	895 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	247 m <sup>2</sup>
Widmung:	BW   Bauwohnggebiet
Zimmer:	6
Anzahl der Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl separate WC's:	1
Anzahl der Terrassen:	2
Baujahr:	2002
HWB-Wert:	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas Lehmofen
Verfügbarkeit:	ab sofort

**Kaufpreis:** € 1.980.000,-- zzgl. Nebenkosten

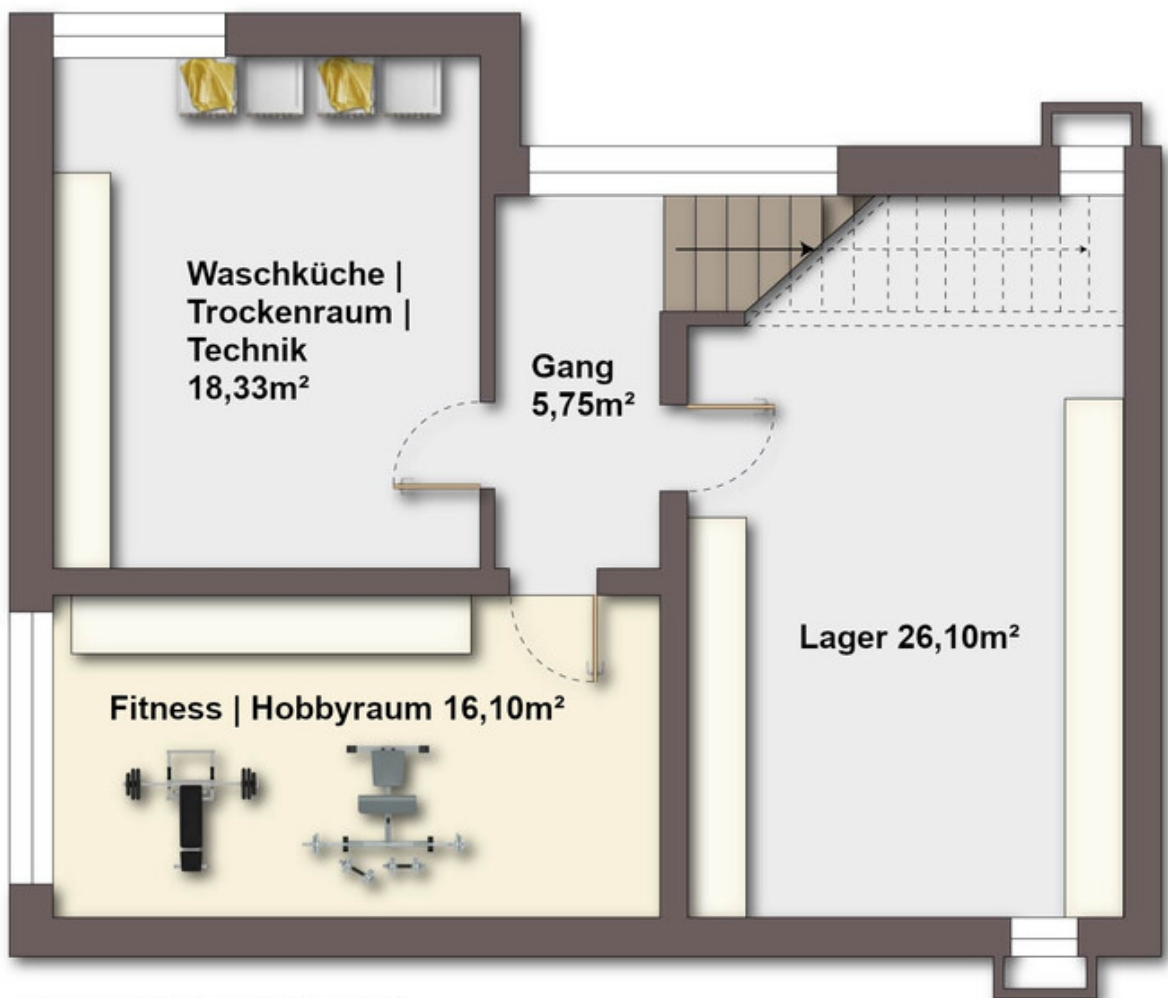
### Nebenkosten

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



Grundriss 1/3

## Kellergeschoss



Grundriss ohne Maßstab!

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

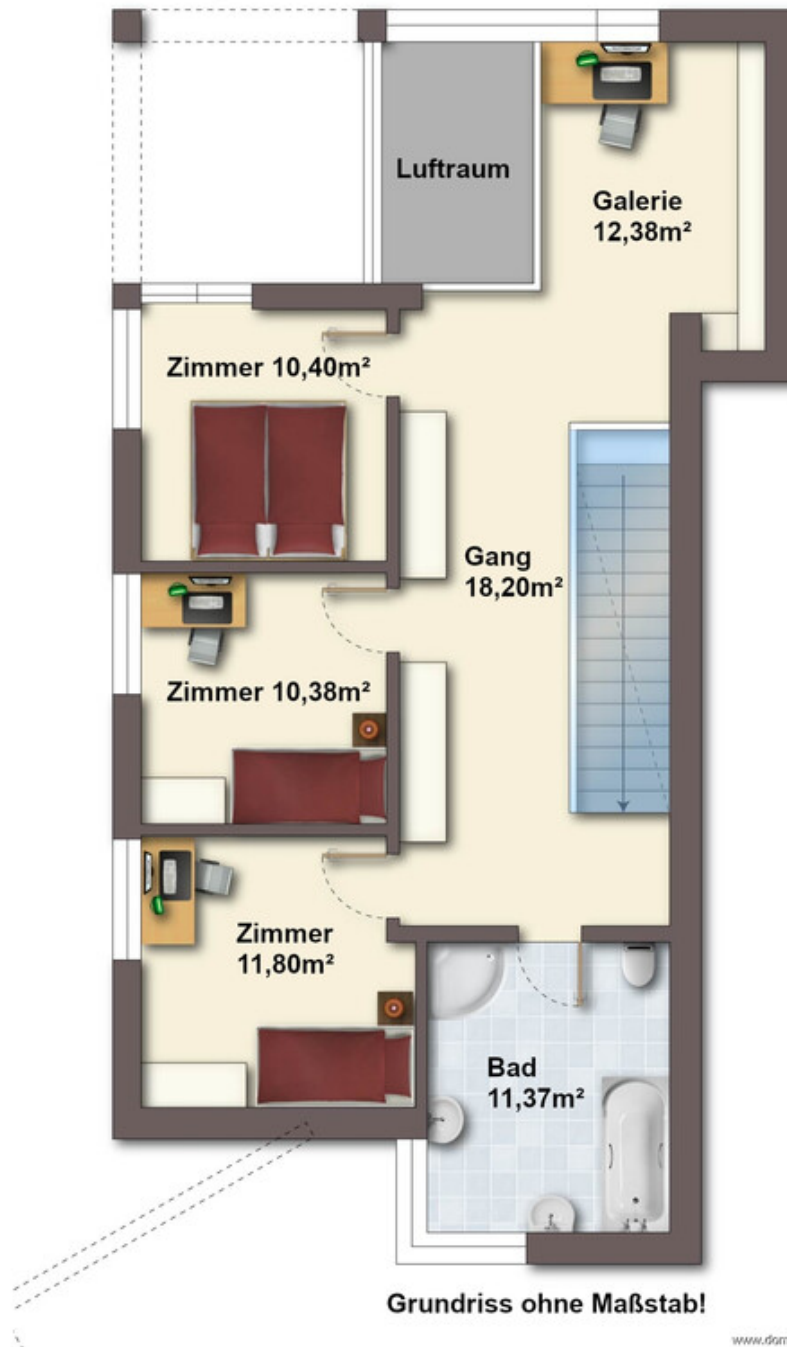
Grundriss 2/3



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

Grundriss 3/3

Obergeschoss



Bildergalerie 1/8



Süd-Westansicht



Südseite



Ansicht



Sicht nach FL und CH



Südostseite



Terrassenseite

Bildergalerie 2/8



Garage | Parken



Eingang



Vorplatz | Eingang



Diele



Kochen



Kochen

Bildergalerie 3/8



Essen



Kochen | Essen



Wohnen | Kochen



Wohnen | Lehmofen



Treppe | Lehmwand



DU/WC | EG

Bildergalerie 4/8



Galerie Oberlichte



Galerie | OG



Galerie mit Einbaumöbel



Zimmer



Galerie



Galerie

Bildergalerie 5/8



Galerie | Sitzecke



Bad/WC | OG



Treppe | KG



Vorratskeller



Hobbyraum | KG



Heizraum | Waschraum

Bildergalerie 6/8



Garten



Gatenzugang



Süd-Westansicht



Terrasse



Überdachte Terrasse



Garten

Bildergalerie 7/8



Garten



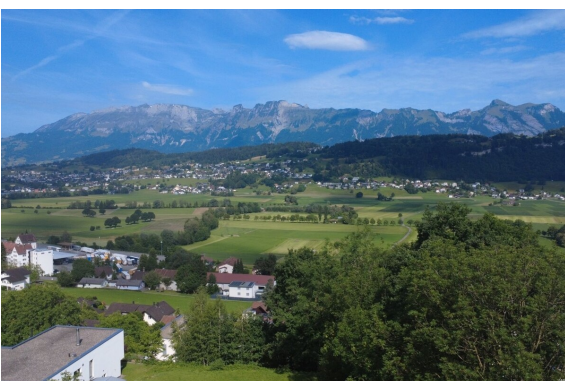
Garten



Garten



Westseite



Panoramasicht



Aussicht nach FL und CH

Bildergalerie 8/8



Ansicht



Südwestseite



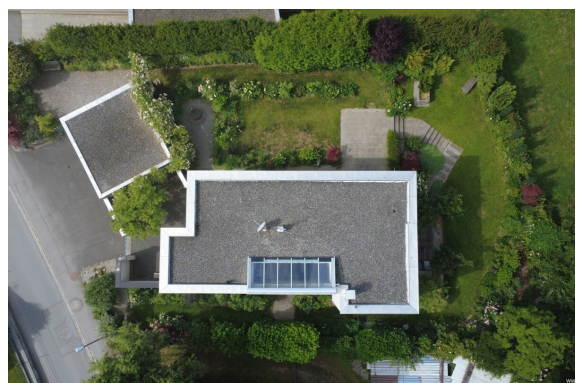
Ansicht



Zufahrt Parkplatz | Ansicht

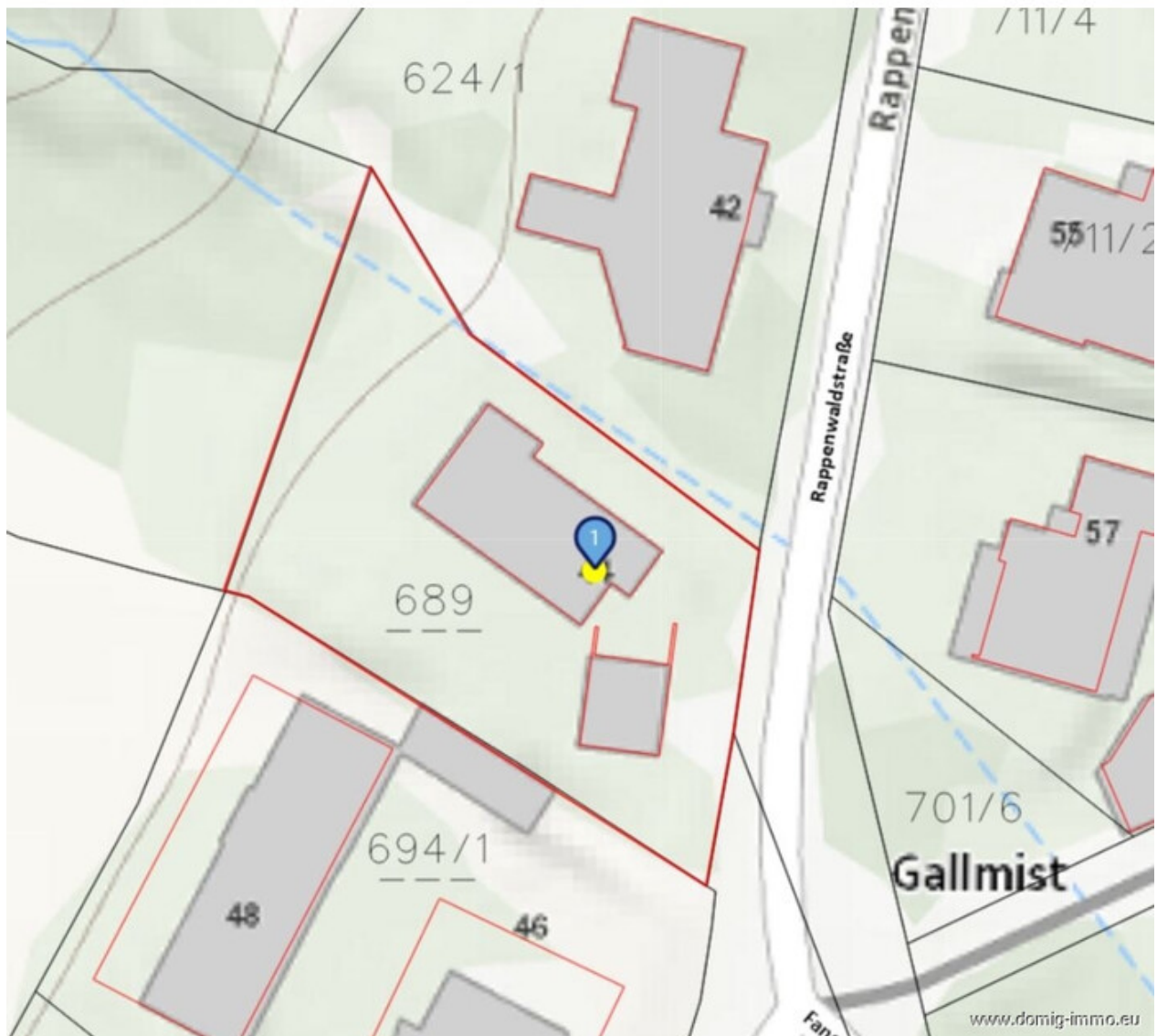


Zufahrtsstrasse

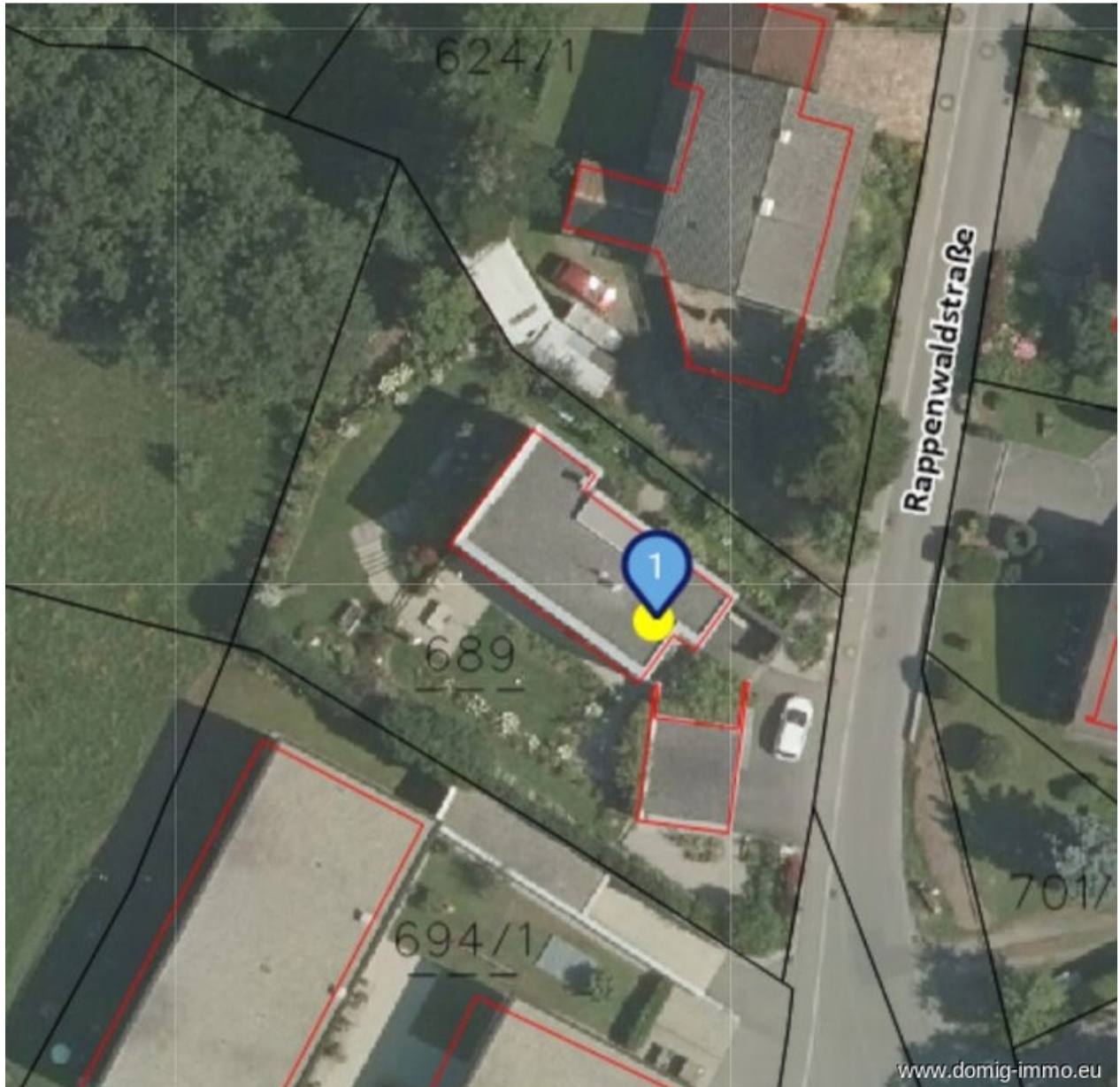


Gesamt Übersicht

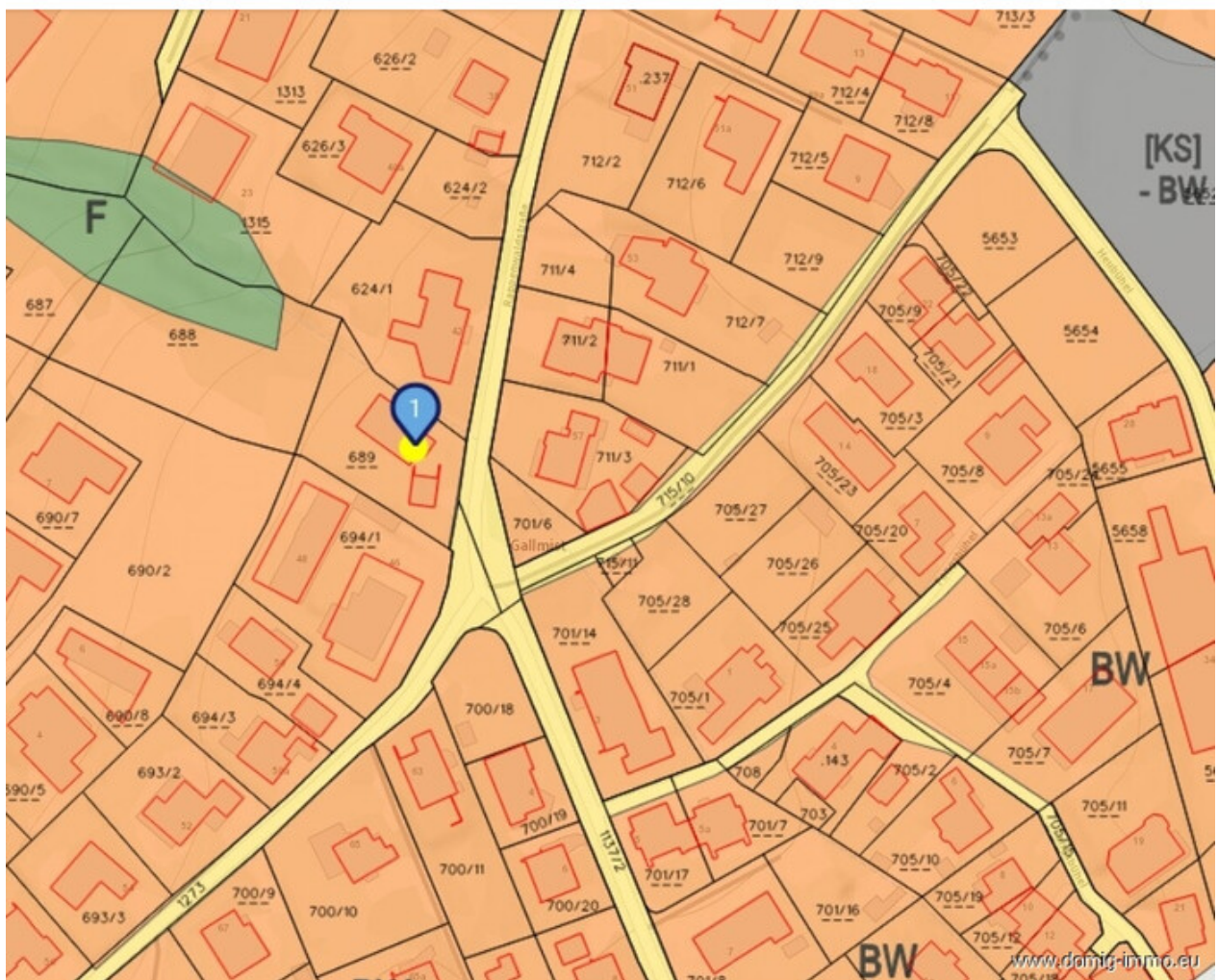
Lageplan 1/4



Lageplan 2/4



Lageplan 3/4



Lageplan 4/4



## 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)



Hubert Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436764330154  
[hubert@domig-immo.at](mailto:hubert@domig-immo.at)

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