



Provisionsfreie Wohnung in ruhiger, grenznaher Lage, mit Carport und hochwertiger Renovierung

Kaufpreis: 489.000 €

Viele Wohnungen sind entweder zu klein, um langfristig zu bleiben – oder so groß, dass sie kaum leistbar sind. Andere wiederum sind in die Jahre gekommen und erfordern umfangreiche Renovierungen, bevor man sich wirklich wohlfühlen kann.

Diese Wohnung liegt genau dazwischen.

Mit rund 87,5 m² bietet sie den idealen Rahmen für zwei Personen – mit ausreichend Platz für ein Home-Office und einem spürbar großzügigen Wohngefühl. Gleichzeitig eignet sie sich hervorragend für junge Familien mit einem Kind oder für Paare, die nicht nach wenigen Jahren erneut umziehen möchten, wenn sich die Lebenssituation verändert.

Gerade für Menschen, die in Feldkirch oder im benachbarten Liechtenstein arbeiten, verbindet die Wohnung eine ruhige Wohnlage mit kurzen Arbeitswegen – und schafft gleichzeitig eine hohe Wohnqualität im Alltag.

Man bekommt hier eine solide gebaute Wohnung aus einer Zeit, in der Räume noch großzügig und durchdacht dimensioniert wurden – kombiniert mit einer hochwertigen Renovierung in den letzten Jahren.

Hochwertig renoviert

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung umfassend und hochwertig modernisiert. Dabei ging es nicht um kosmetische Maßnahmen, sondern um eine nachhaltige Aufwertung der Wohnqualität.

Erneuert wurden unter anderem:

- hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- vollständig neu gestaltetes Badezimmer und separates WC
- neue, hochwertige Einbauküche
- neu installierter Kaminofen

Besonders der Kaminofen verleiht dem Wohnbereich eine besondere Atmosphäre und sorgt gerade in den kühleren Monaten für ein angenehmes, wohnliches Raumgefühl.

Großzügigkeit, die im Alltag spürbar ist

Ein wesentlicher Unterschied zu vielen Neubauwohnungen liegt im Raumgefühl und im verfügbaren Stauraum.

Die Wohnung wurde in einer Zeit gebaut, in der Grundrisse großzügiger geplant wurden. Die Räume wirken nicht gedrängt, sondern offen und angenehm proportioniert.

Zusätzlich zur Wohnfläche von 87,5 m² stehen zur Verfügung:

- ein eigener Balkon - 8,8 m²
- ein eigenes Kellerabteil - 3,1 m²
- mehrere gemeinschaftlich nutzbare Flächen für Müll und Waschen
- ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum
- ein eigener Carport-Stellplatz - 12,5 m²
- zusätzlicher, geschützter Stauraum hinter dem Carport - 5,6 m²

Gerade für Familien oder sportliche Personen ist dieser zusätzliche Platz ein echter Mehrwert im Alltag.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 87,5 m²
- Großer Koch-Ess-Wohnbereich + zwei zusätzliche Zimmer
- durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung
- Kaminofen
- Bodenheizung im Badezimmer
- Baujahr: 1988 – solide Bauweise
- Gas-Zentralheizung (2015)
- HWB: 65,2 kWh/m²a (Klasse C)
- fGEE: 1,11 (Klasse C)

Kostenübersicht

Kaufpreis	489.000 €
Monatliche Betriebskosten	200–220 €
Carport-Stellplatz 12,5 m ²	0 € (in Kaufpreis enthalten)
Makler-Provision	0 % (Privatverkauf)
Grundbucheintragungsgebühr	1,1 %
Grunderwerbssteuer	3,5 %

Weiteres

Die Wohnung wird direkt von den Eigentümern verkauft.

Es fällt keine Maklerprovision an.

Die Übergabe erfolgt flexibel nach Vereinbarung, spätestens im Februar 2027.

Individuelle Lösungen können im persönlichen Gespräch abgestimmt werden.

Grundriss



Bilder

Koch-Ess-Wohnbereich



Wohnzimmer



Küche



Mehrzweck-Zimmer



Schlafzimmer



Gang (von Wohnzimmer aus)



Gang



Garderobe



WC



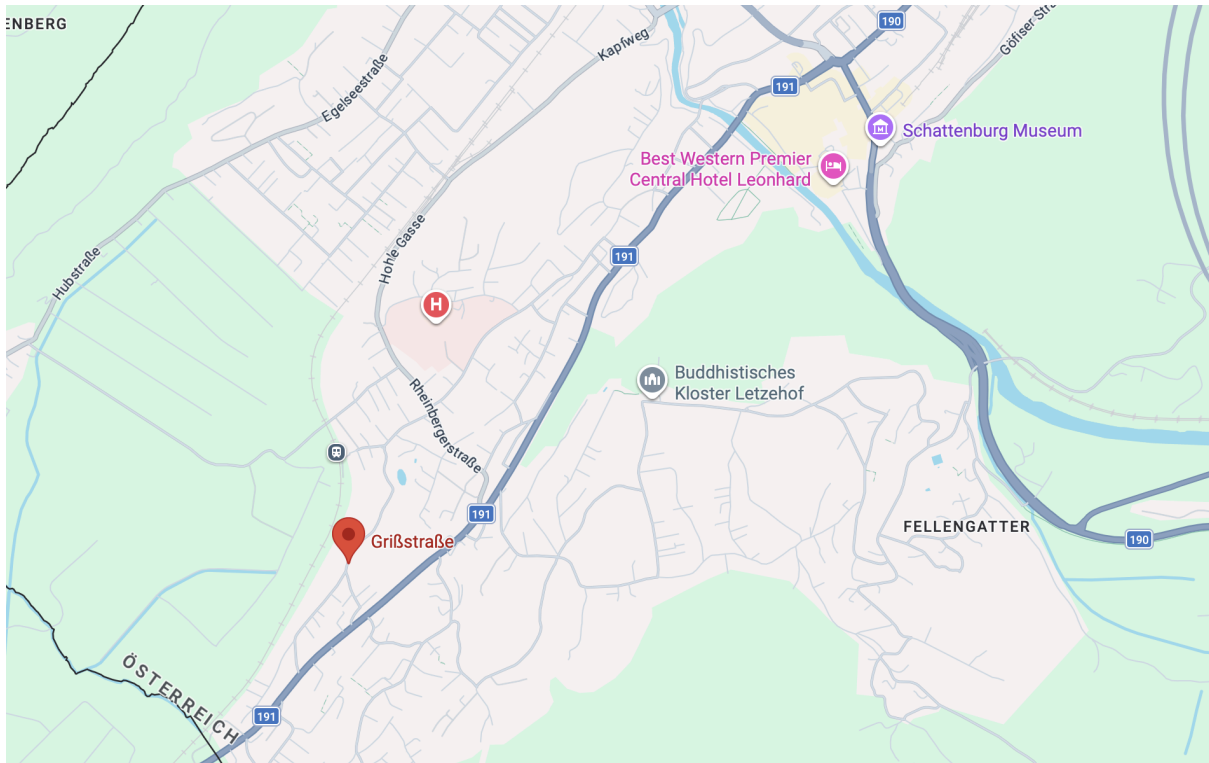
Badezimmer



Terrasse



Lage



Die Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustüre, die Hauptstraße ist in wenigen Minuten erreicht. Von dort gelangt man schnell ins Stadtzentrum oder zum Bahnhof – ideal für den täglichen Arbeitsweg.

Wer sich gerne bewegt, findet praktisch vor der Tür beste Möglichkeiten: Ob eine schnelle Runde durchs Ried, eine Joggingeinheit oder eine ambitioniertere Tour Richtung Letze oder Vorderälpele – hier lässt sich Bewegung unkompliziert in den Alltag integrieren.

Auch die Feldkircher Innenstadt ist zu Fuß in etwa 20 Minuten erreichbar, was man perfekt mit einem Marktbesuch am Samstagmorgen kombinieren kann.

Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.