



## 3 Zimmer Wohnung mit Potenzial in Feldkirch

6800 Feldkirch, Rhetikusstraße 23

- Nahversorgung
- Kellerabteil
- Garage
- Grenznähe FL & CH
- Naherholungsgebiet
- Öffis / gute Verkehrsanbindungen



### Ihre Berater

Bernhard Böckle  
+43 664 177 45 03  
boeckle@diezwei.immo

Miriam König  
+43 664 177 45 06  
koenig@diezwei.immo

# Daten

Objektnummer	10-875
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Zimmer	3 Zimmer
Balkon	ca. 4 m <sup>2</sup>
Bad	Waschbecken, Dusche, WC und WM-Anschluss
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	ca. 1957 / Sanierung 1999
Kellerabteil	ca. 4 m <sup>2</sup>
Auto	Garage vorhanden
Heizung	Strom Nachspeicher
Energieausweis	HWB 58 kWh/m <sup>2</sup> a Klasse C, fGEE 1,06 Klasse C
Betriebskosten	ca. € 178,- / Monat inkl. Garage & Reparaturfond (ca. € 80,-) (lt. Vorschreibung 2024) exkl. Strom für Heizung
*Richtpreis Wohnung	€ 180.000,-

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbotes!

## Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
- Vertragserrichtungskosten
- Barauslagen

# Einblick

Die zum Verkauf stehende Wohnung präsentiert sich in einer schönen Lage von Feldkirch Tosters. Sie besticht durch die ausgezeichnete, ruhige und naturnahe Lage mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Den Stadtkern sowie diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schule und Kindergarten, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Als weiteres Highlight gilt die äußerst grenznahe Lage zu Liechtenstein und in die Schweiz – hier sind Grenzgänger somit bestens beheimatet. Die familiäre Umgebung sowie die sonnige Lage runden das Ganze ab.

Die Wohnung im 1. Obergeschoß bietet ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über einen Eingangsbereich, Küche, helles Wohnzimmer ein kleines Bad mit neuer Dusche, WC, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluß und 2 Schlafzimmer.

## **Feldkirch - Steter Wandel zum noch Besseren**

*Die Feldkircher Innenstadt zählt mit ihrer denkmalgeschützten Altstadt zu einem ganz besonderen Schmuckstück in Vorarlberg. 1218 wurde die Stadt erstmals urkundlich erwähnt und hat damit schon 800 Jahre an ereignisreicher Geschichte durchlebt. Seit 1968 ist Feldkirch Diözesanstadt und Bischofsitz, seit 2007 mit der Gründung der Pädagogischen Hochschule auch Hochschulstadt. Feldkirch ist Kreativlabor und musikalisches Zentrum.*

*Feldkirch bietet aber auch vielseitige Möglichkeiten für Familien, für Kinder, für Singles und Jugendliche. Zahlreiche Vereine laden in verschiedensten sportlichen Bereichen zur attraktiven Freizeitgestaltung. Feldkirch besitzt bestens eingerichtete Schulen und Kinderbetreuungsstätten sowie modernste Gesundheitseinrichtungen. Das soziale Netz in Feldkirch zeichnet sich durch einen besonders hohen Qualitätsstandard aus, insbesondere was die Betreuung der älteren Mitbürger betrifft.*

Quelle: <https://www.feldkirch.at/>

Feldkirch, als historisch und kulturell reiche Stadt, bietet eine hohe Lebensqualität. Erleben Sie urbanes Flair und lassen Sie sich verzaubern von der Altstadt, mit den mittelalterlichen Laubengängen. Dort erwartet Sie eine vielfältige Gastronomieszene, abwechslungsreichen Kulturveranstaltungen und lebhaften Märkten. Die charmanten Geschäfte und Boutiquen laden zum Bummeln und Entdecken ein – hier kommen sowohl Shopping-Enthusiasten als auch Feinschmecker auf ihre Kosten.

Weiters bietet Feldkirch eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten; so finden Sie hier neben dem Waldbad samt Waldcamping, eine Minigolfanlage, mehrere Fußball- und Spielplätze, einen Skaterpark und unzählige Rad-, Lauf- und Wanderwege. Der bekannte Wildpark bietet Spannung, Spaß und Unterhaltung für die ganze Familie und ist ganzjährig täglich geöffnet. Der Eintritt ist hier kostenlos, aber nicht umsonst.

# Grundriss



Grundriss mit ca. Maßangaben

# Impressionen



Kochen



Kochen

# Impressionen



Wohnen



Schlafen

# Impressionen



Zimmer



Balkon

# Impressionen



Bad



Bad



Ansicht

# Impressionen

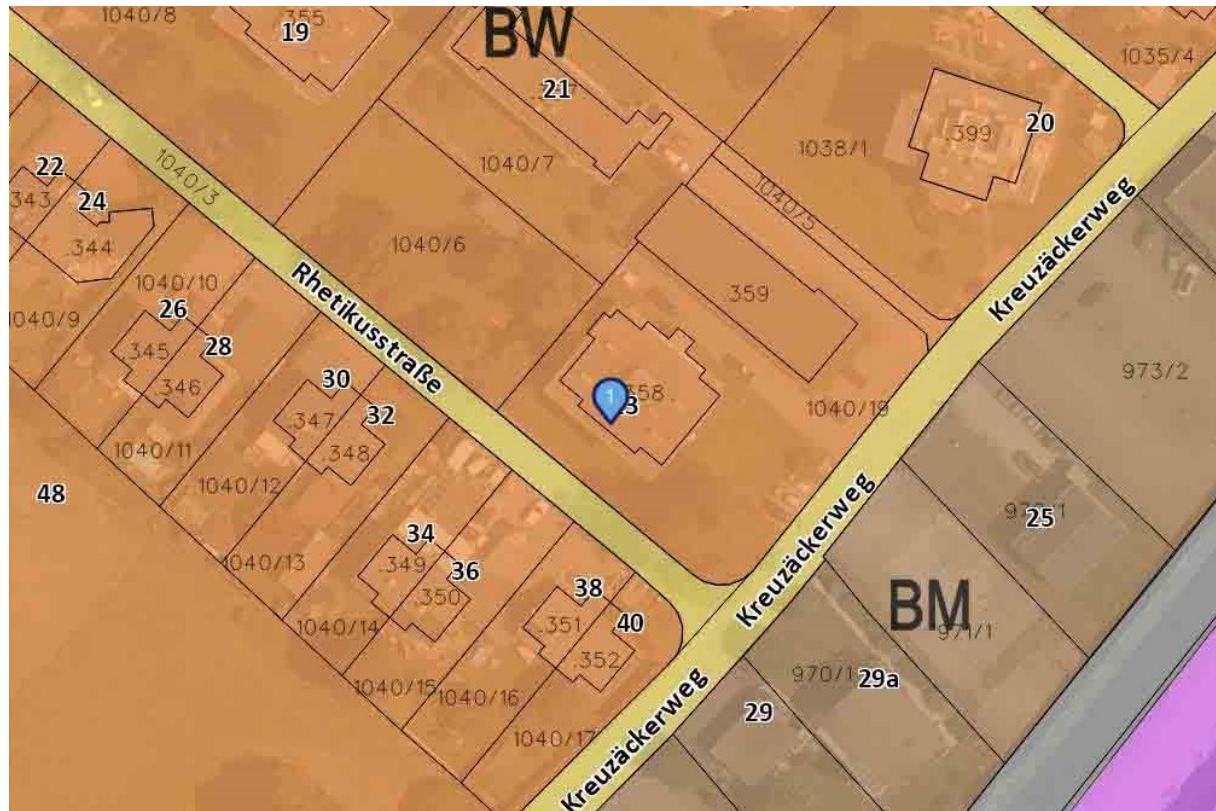


Garten/ Allgemeinbereich

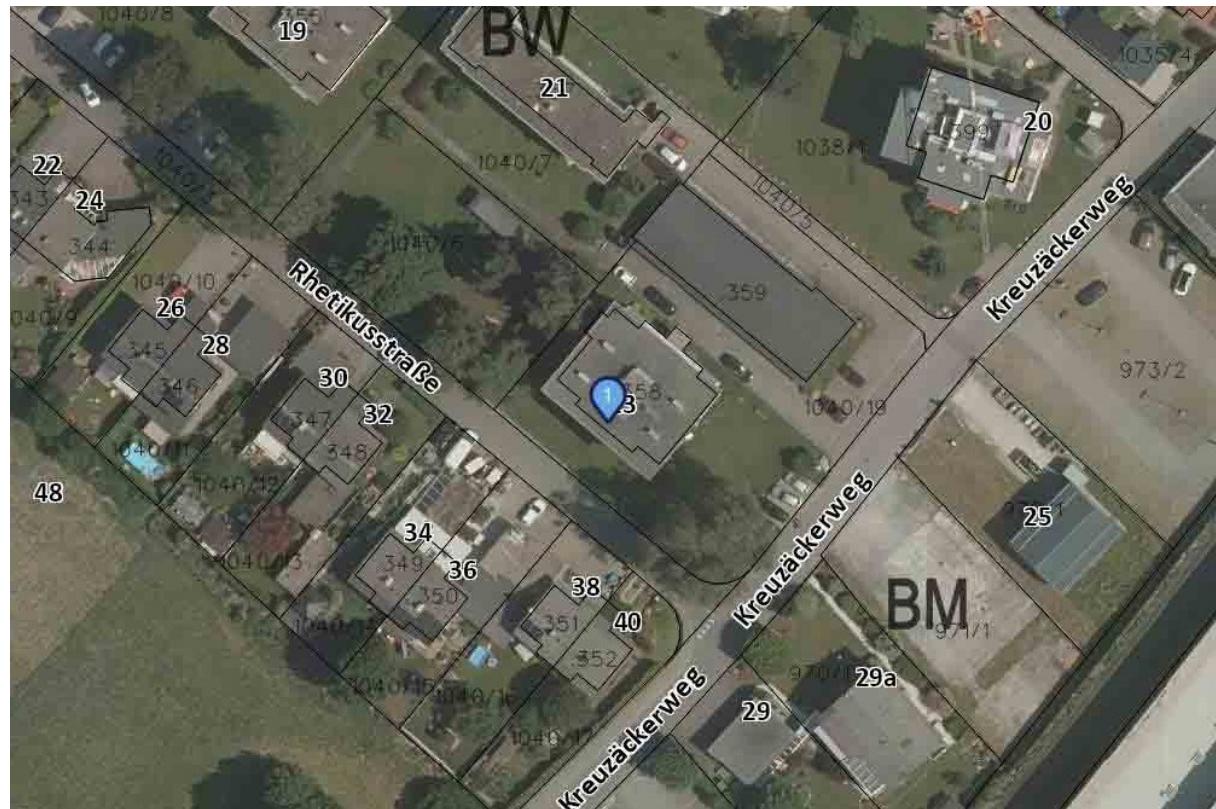


Garten/Allgemeinbereich

# Flächenwidmung & Luftbild

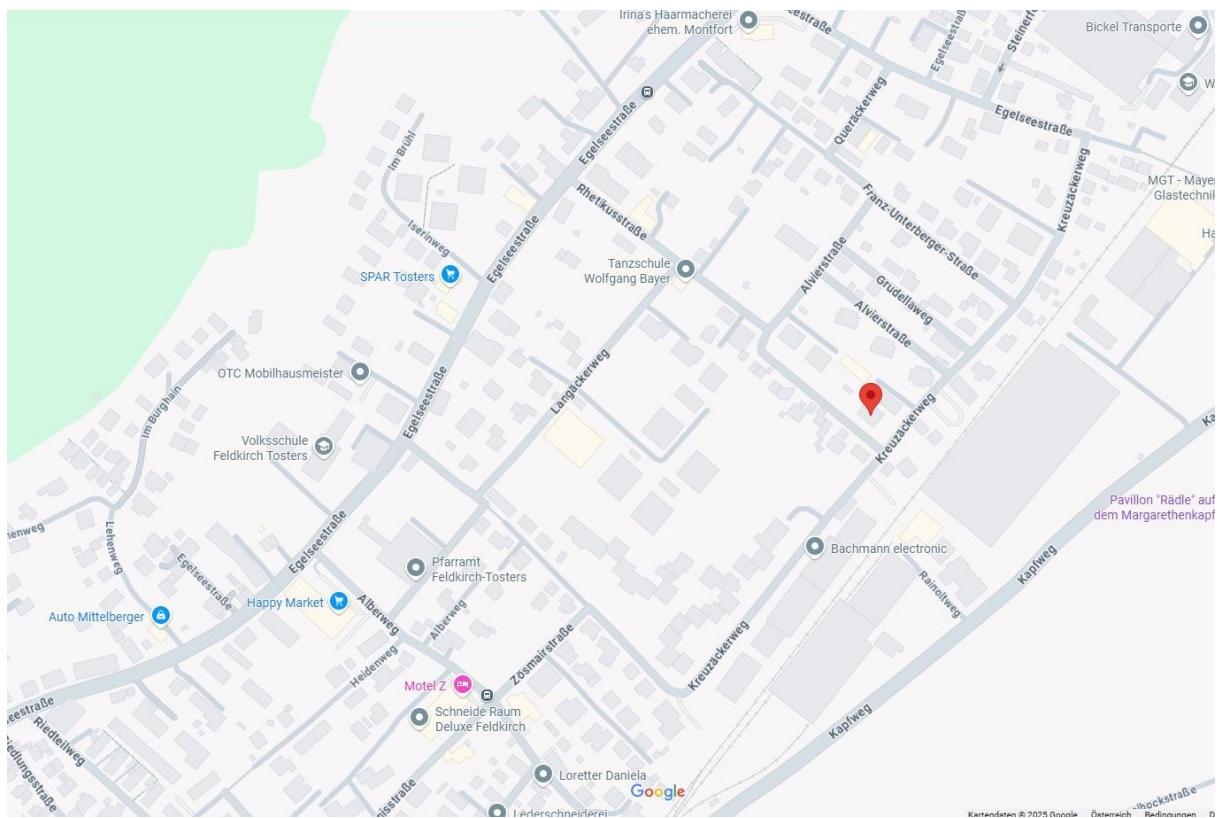


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrtsplan

## Ihre Immobilienmakler

**die zwei bbp GmbH**  
Reichsstraße 79  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
[office@diezwei.immo](mailto:office@diezwei.immo)  
[www.diezwei.immo](http://www.diezwei.immo)