

## Wohnen auf höchstem Niveau, exklusives Wohnhaus mit Pool und Whirlpool in Feldkirch!



Standort: 6800 Feldkirch - Objektnummer: 1505

### Lage:

sonnig  
gute Infrastruktur  
Süd/West Ausrichtung - Blick auf die Schweizer Berge  
gute Verkehrsanbindung  
Einkaufszentrum in der Nähe  
zentrumsnah

### Sonstiges:

Hier wird ein gut durchdachtes Konzept mit Exklusivität vereint, das Einfamilienhaus Wfl. 136,8m<sup>2</sup> mit hochwertiger Ausstattung und der großen Sonnenterrasse mit Pool vermittelt höchste Wohnqualität und Wohlfühlfaktor.

---

## Wohnen auf höchstem Niveau, exklusives Wohnhaus mit Pool und Whirlpool in Feldkirch!

Das Haus wurde 2011 auf technisch höchstem Niveau fertiggestellt und bietet unter anderem eine kontrollierte Be- und Entlüftung für das gesamte Haus. Beheizt wird das Haus durch eine Wärmepumpe. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Abendstunden.

Durch die gute Lage mit toller Infrastruktur z.B. Bäckerei, Lebensmittelgeschäft, 500 m bis zum nächsten Kindergarten, guter Verkehrsanbindung und doch verbunden mit der Natur, nahe Ardetzenberg (Tierpark), ist dieses Einfamilienhaus für alle Altersgruppe geeignet.

Für ausreichend Beschattung in den Sommermonaten sorgen die 2020 auf der Sonnterrasse angebrachte Markise, sowie die 2021 neu eingebauten Jalousien. Ein absolutes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit zwei Frühbeeten sowie einem großen Pool der 2020 mit einer Wärmepumpe ergänzt wurde und somit auch an kühleren Tagen genutzt werden kann zusätzlich wurde der Pool 2023 neu foliert und saniert. Auf der im Obergeschoss befindlichen Terrasse auf der neuen Platten verlegt wurden, befindet sich zusätzlich ein Whirlpool (2021) mit herrlichem Blick auf die Schweizer Berge.

Im kompletten Haus wurde 2020 der ursprünglich verlegte Fliesenboden durch einen hochwertigen Holzboden ersetzt. Im darauffolgenden Jahr wurde das Eltern Badezimmer saniert.

Der Zaun rund um das Grundstück, sowie das Einfahrtstor wurden 2021 erneuert. Eine Doppelgarage sowie mehrere Abstellplätze im Freien sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten.

Betriebskosten monatlich = ca. € 180,-  
Energiewert (HWB) = 40 kWh/m<sup>2</sup> a (B)

### FINANZIERUNG:

Eigenheim leicht gemacht, mit Ländle Finanz zu den besten Konditionen im Ländle

Tel.: +43 5572/40 10 29, [office@laendlefinanz.at](mailto:office@laendlefinanz.at), [www.laendlefinanz.at](http://www.laendlefinanz.at)

Ländle Finanz Raid & Partner OG, Moosmahdstraße 42, A-6850 Dornbirn

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Objekt-Art:               | Einfamilienhaus   |
| Einrichtung:              | Einbauküche, Badezimmer, diverse Möbel nach Absprache   |
| Stellplätze:              | Doppelgarage<br>mehrere Stellplätze im Freien   |
| Betriebskosten monatlich: | ca. € 180,00  |
| Wohnfläche:               | 136,83 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche:        | 422 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:                   | 5   |
| Anzahl der Schlafzimmer:  | 3   |
| Anzahl Badezimmer:        | 2   |
| Anzahl separate WC's:     | 1   |
| Baujahr:                  | 2011  |
| HWB-Wert:                 | 40.00 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| HWB-Klasse:               | B   |
| Whirlpool:                | Ja  |
| Heizungsart:              | Fußbodenheizung   |
| Befuerung:                | Wärmepumpe<br>offener Kamin   |
| Swimmingpool beheizt:     | Ja  |
| Verfügbarkeit:            | nach Vereinbarung   |
| Extras:                   | kontrollierte Be- und Entlüftung im ganzen Haus<br>Zentralstaubsauganlage<br>Pool 2023 neue Folie |

**Kaufpreis:** € 1.249.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 3,6 % Maklerhonorar inkl. MwSt.  
 ca. 1,2% Vertragskosten



Grundriss 1/2



Grundriss 2/2

Obergeschoss = 67,07m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

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



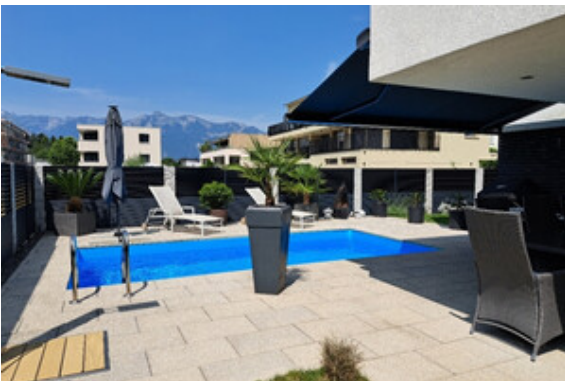
Bildergalerie 1/5



Außenansicht



Pool



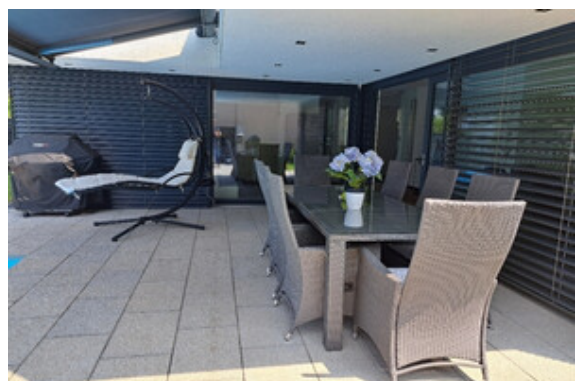
Terrasse mit Pool



Außenansicht



Liegefläche



überdachte Terrasse

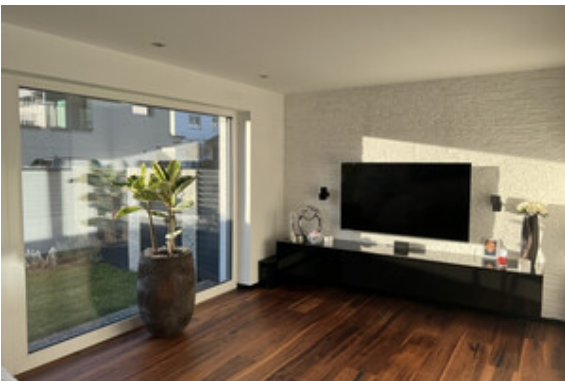
Bildergalerie 2/5



Kochen und Essen



Wohnen



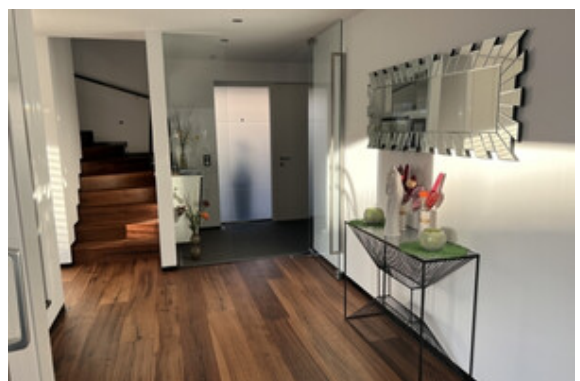
Wohnen



Kaminofen



Flur



Gang



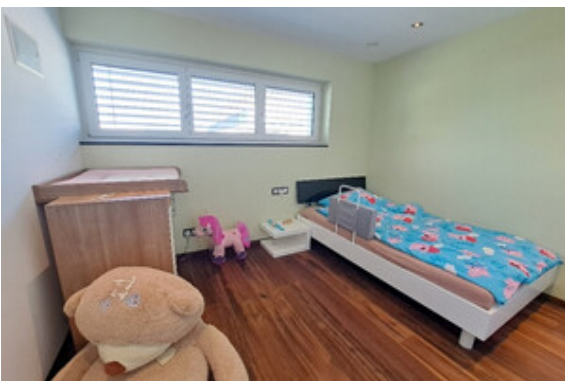
Bildergalerie 3/5



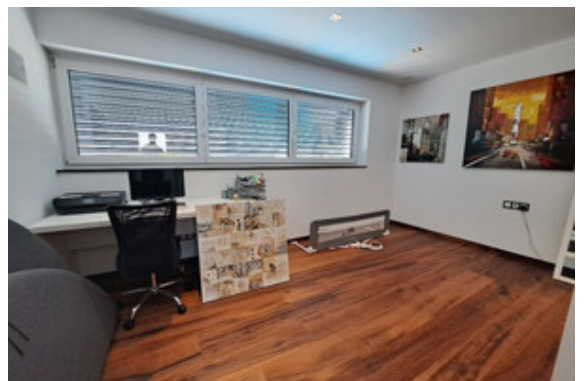
Terrasse im Obergeschoss



Whirlpool



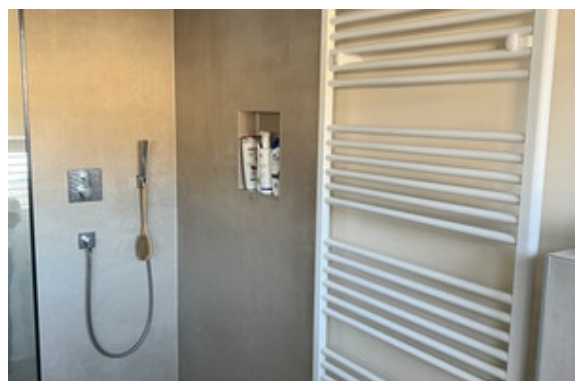
Zimmer



Zimmer



Schlafzimmer



Bad



Bildergalerie 4/5



Bad



Hochbeete



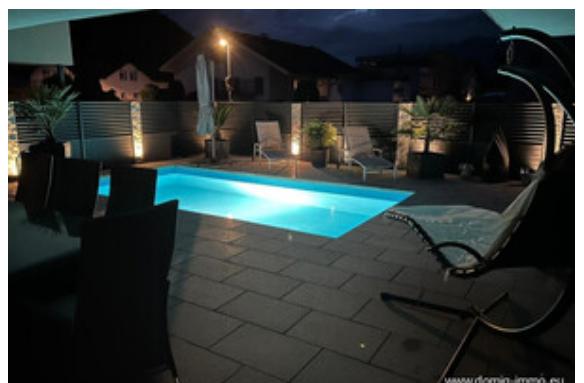
Garten



Garten



Pool



Pool / Terrasse

Bildergalerie 5/5



Eingang



Außenansicht



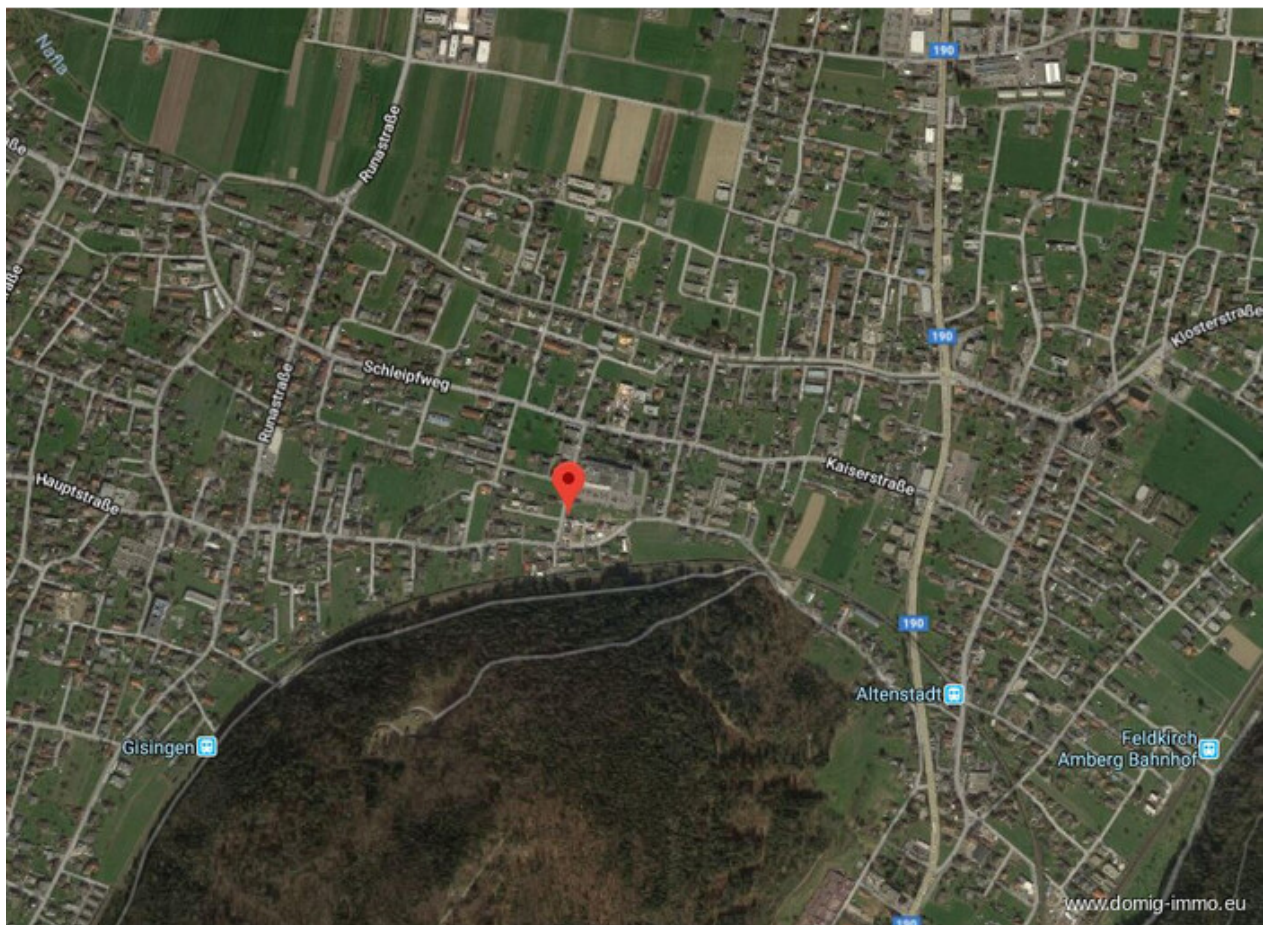
Zufahrt



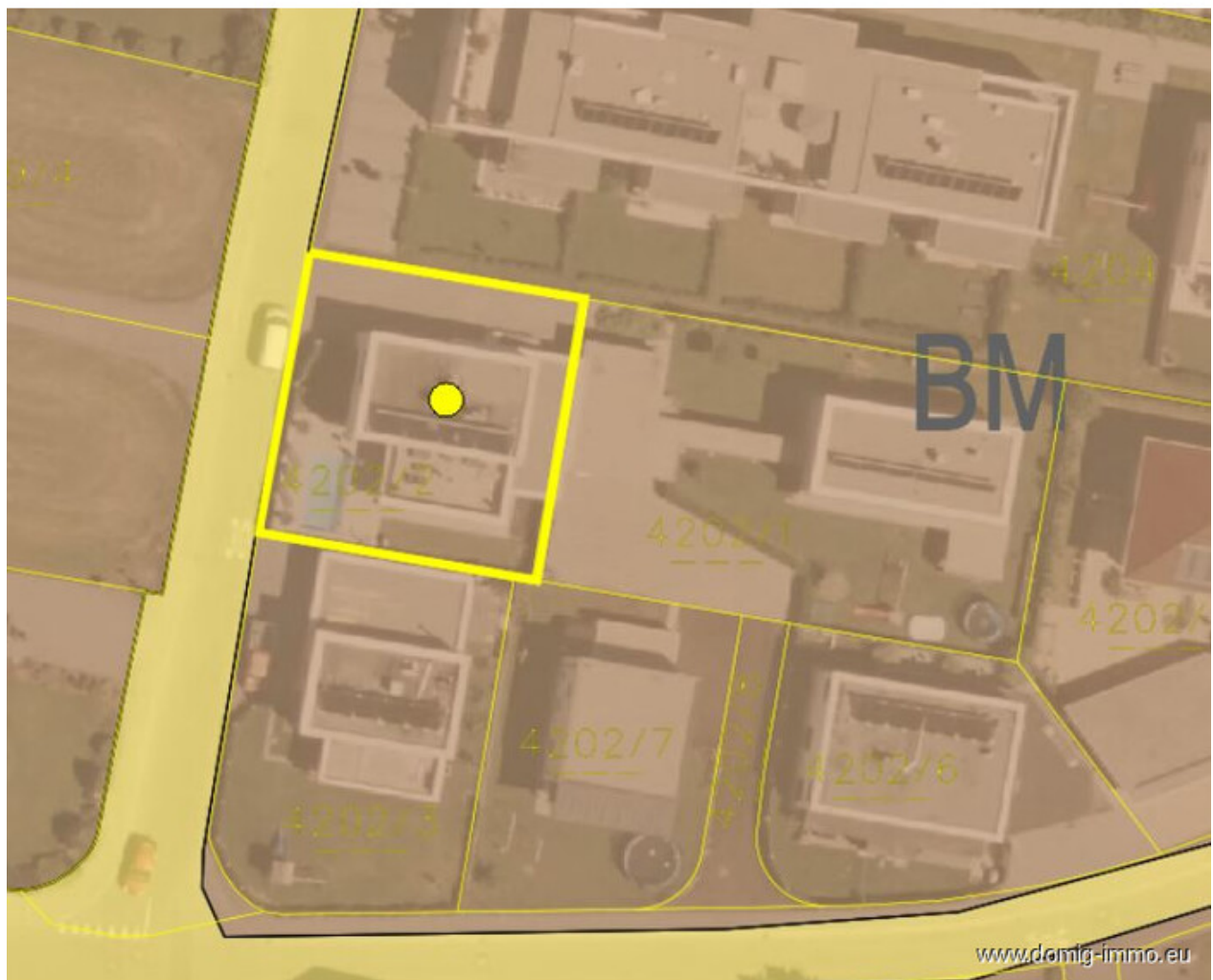
Außenansicht / Einfahrt



Lageplan 1/3

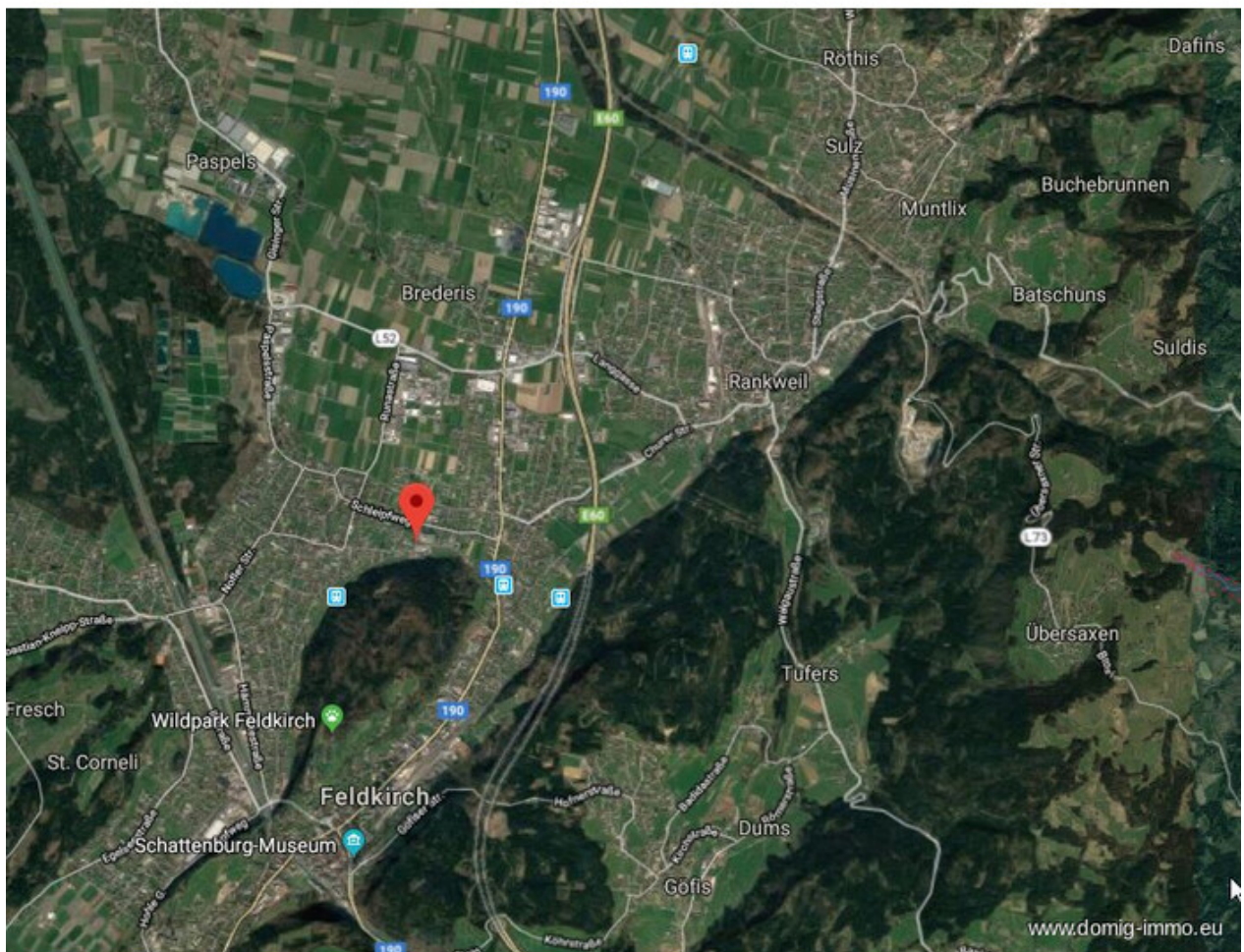


Lageplan 2/3





Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahdstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahdstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahdstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 676 9683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

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