



## Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 12 | 2 Zimmer | Wohnung  
Wohnfläche 49.8 m<sup>2</sup> | Terrasse 12.3 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Das Projekt

- ✓ 20 Eigentumswohnungen
- ✓ 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- ✓ 1 Gewerbeinheit mit ca. 130 m<sup>2</sup>
- ✓ Moderne Architektur: huber zt, Lustenau
- ✓ Baubeginn erfolgt
- ✓ Bezugfertig: Frühjahr 2025

## Die Bauweise

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Holzschindelfassade
- ✓ Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung

Die solide Bauweise ist uns als traditionelles Bauunternehmen besonders wichtig. Denn sie ist das Fundament, damit Sie lange Freude mit Ihrer Wohnung haben. Einen kurzen Überblick der Bauweise haben wir für Sie zusammengestellt.

## Die Ausstattung

Neben der durchdachten Planung und soliden Bauweise legen wir besonderes Augenmerk auf die Ausstattung der Wohnungen. Natürliche Materialien wie Echtholz oder Feinsteinzeug und hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller bieten wir Ihnen als Grundausstattung in verschiedenen Ausführungen und farblichen Nuancierungen an. Unsere Berater:innen stehen Ihnen fachkundig zur Seite und zeigen Ihnen die ausgewählten Materialmuster. Ausstellungskojen bei unseren regionalen Partnern für Sanitärausstattung machen unsere Bad- und WC-Ausstattung bereits als Musterraum ausgebaut erlebbar.

Sie haben Wünsche abseits unserer Grundausstattung? Dann stehen Ihnen unsere Handwerks-Partner selbstverständlich auch direkt beratend zur Verfügung.

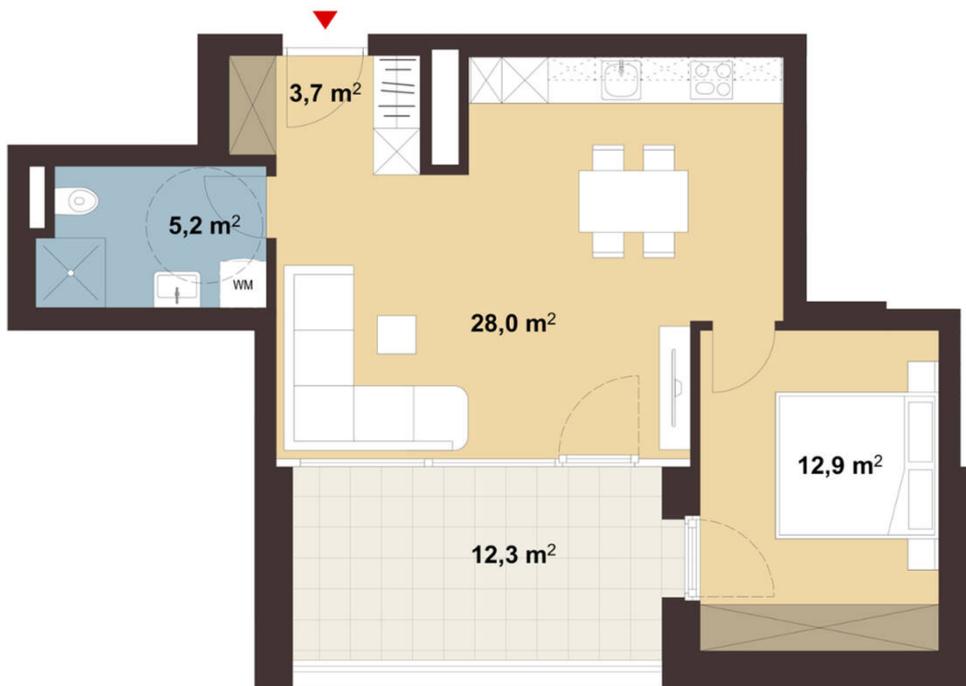
Und die Küche? Auch hier haben wir bereits Vorarbeit geleistet und einen Küchenplan für Sie ausgearbeitet. Auf Wunsch können Sie diesen direkt mit unserem Küchenpartner umsetzen.

## Die Lage

Feldkirch ist, was die Einwohner:innen betrifft, die zweitgrößte Stadt Vorarlbergs und ein beliebtes Wohngebiet. Ob die neue Bahnhof-City oder die Altstadt mit ihrem Flair und vielen Geschäften, Feldkirch hat seinen Bewohner:innen viel zu bieten.

Die Wohnanlage in der Sebastianstraße liegt in einer schönen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur direkt vor der Haustür. So findet man hier beispielsweise Supermärkte, Banken, eine Apotheke und einen Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch ein Restaurant und ein Café befinden sich nahe der Wohnanlage. Neben der guten Infrastruktur in der Wohngegend zu der auch eine Volksschule, ein Kindergarten und ein Spielplatz gehören, ist die öffentliche Verkehrsanbindung gut, so gelangt man schnell in die vielen schönen Ecken der Montfortstadt.

# Grundrissplan



**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss für Sie bereit.  
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

# Details zur Wohnung

## Allgemeine Infos

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>SPEZIFIKATION</b><br> Neubau (Erstbezug) | <b>BAUJAHR</b><br> 2023             | <b>AUSFÜHRUNG</b><br> Barrierefrei |
| <b>ART DES STELLPLATZES</b><br> Tiefgarage  | <b>ANZAHL AN STELLPLATZES</b><br> 1 |   |

## Flächen im Detail

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>WOHNFLÄCHE</b><br> 49,8 m <sup>2</sup> | <b>KOCHEN/WOHNEN/ESSEN</b><br> 28 m <sup>2</sup> | <b>SCHLAFZIMMER</b><br> 12,9 m <sup>2</sup> |
| <b>BADEZIMMER</b><br> 5,2 m <sup>2</sup>  | <b>GANG</b><br> 3,7 m <sup>2</sup>               | <b>TERRASSE</b><br> 12,3 m <sup>2</sup>     |
| <b>KELLER</b><br> 4 m <sup>2</sup>      |   |  |

## Technische Details

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>HEIZUNG</b><br> Fußboden                           | <b>HEIZUNGSART</b><br> Erdwärme | <b>ENERGIESYSTEM</b><br> Photovoltaik |
| <b>HEIZWÄRMEBEDARF</b><br> 28,21 kWh/m <sup>2</sup> a | <b>LIFT</b><br> vorhanden       | <b>INTERNET</b><br> Glasfaser         |
| <b>E-MOBILITY READY</b><br> vorhanden                 |  |  |

### Kaufpreis Wohnung: € 399.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

zzgl. Nebenkosten: 1,2% Vertrags- und Treuhandkosten

# Tiefgaragenplan





## Wolfgang Schneider

Immobilienfachmann i+R Wohnbau

+43 5574 6888-2568

+43 664 88783043

wohnbau@ir-gruppe.at