



## **Meine Eigentumswohnung**

Haus A | Whg 11 | 4 Zimmer | Dachgeschosswohnung  
Wohnfläche 111.1 m<sup>2</sup> | Terrasse 120 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Das Projekt

- ✓ 12 Eigentumswohnungen
- ✓ Erdgeschosswohnungen mit großzügigen Privatgärten
- ✓ Zwei hochwertige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnungen mit großzügigen teilüberdachten Terrassen
- ✓ Luftwärmepumpe mit Photovoltaik
- ✓ Hochwertige Architektur: Aicher Architekten, Dornbirn
- ✓ Geplanter Baubeginn: 2025
- ✓ Bezugfertig: 2026

## Die Bauweise

- ✓ Massivbauweise
- ✓ 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.

## Lage

Im westlichsten Stadtteil von Feldkirch, in Nofels, entstehen in ruhiger und grüner Wohnlage 12 Eigentumswohnungen.

Als westlichster Teil Österreichs grenzt Nofels direkt an das Fürstentum Liechtenstein und die Schweiz, was vor allem Grenzgänger zu schätzen wissen. Durch die Grenznähe ist neben dem Vorarlberger Straßennetz auch die Schweizer Autobahn in alle Richtungen schnell erreichbar. Aber auch das Stadtzentrum ist mit dem Stadtbus Feldkirch sowohl mit der Linie 4 als auch mit dem Ringbus bestens erschlossen.

Einzigartig als Wohnort ist Nofels auch durch das angrenzende Riedland und das Naturschutzgebiet „Matschels“ - das Naherholungsgebiet liegt direkt vor der Haustüre.

# 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

### SPEZIFIKATION



Neubau (Erstbezug)

### AUSFÜHRUNG



Barrierefrei

### ART DES STELLPLATZES



Tiefgarage

## Flächen im Detail

### WOHNFLÄCHE



111,1 m<sup>2</sup>

### KOCHEN/WOHNEN/ESSEN



36,3 m<sup>2</sup>

### SCHLAFZIMMER



22,9 m<sup>2</sup>

### ZIMMER



11,6 m<sup>2</sup>

### 2. ZIMMER



11,6 m<sup>2</sup>

### BADEZIMMER



8 m<sup>2</sup>

### GÄSTE WC



3,7 m<sup>2</sup>

### GANG



13,2 m<sup>2</sup>

### ABSTELLRAUM



3,8 m<sup>2</sup>

### TERRASSE



120 m<sup>2</sup>

### KELLER



8,1 m<sup>2</sup>

## Technische Details

### HEIZUNG



Fußboden

### HEIZUNGSART



Luftwärmepumpe

### ENERGIESYSTEM



Photovoltaik

### HEIZWÄRMEBEDARF



29,78 kWh/m<sup>2</sup>a

### LIFT



vorhanden

### INTERNET



Glasfaser

### E-MOBILITY READY



vorhanden

## Kaufpreis Wohnung: € 1.235.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

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



## Wolfgang Schneider

Immobilienfachmann i+R Wohnbau

+43 5574 6888-2568

+43 664 88783043

wohnbau@ir-gruppe.at