



## Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 09 | 3 Zimmer | Wohnung  
Wohnfläche 73.2 m<sup>2</sup> | Terrasse 16.9 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Doppelt profitieren mit dem i+R Bonus

Sichern Sie sich noch bis 30. Juni einen doppelten Vorteil beim Erwerb Ihrer neuen Wohnung: Sie profitieren von der aktuellen staatlichen Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr – und zusätzlich von einem besonderen i+R Bonus. Was genau dahintersteckt, erklären wir Ihnen gerne persönlich – die Konditionen sind attraktiv und es lohnt sich, nachzufragen.

## Das Projekt

- ✓ 20 Eigentumswohnungen
- ✓ 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- ✓ 1 Gewerbeeinheit mit ca. 130 m<sup>2</sup>
- ✓ Erdwärmepumpe, Free Cooling und Photovoltaikanlage
- ✓ Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- ✓ Moderne Architektur: huber zt, Lustenau
- ✓ Bezugsfertig

## 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 einer sorgfältigen Planung und soliden Bauweise legen wir großen Wert auf die Ausstattung unserer Wohnungen. Zum Einsatz kommen natürliche Materialien wie Echtholz und Feinsteinzeug, ergänzt durch eine hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller. Diese Elemente bilden die Grundausrüstung und stehen in unterschiedlichen Ausführungen und Farbtönen zur Auswahl.

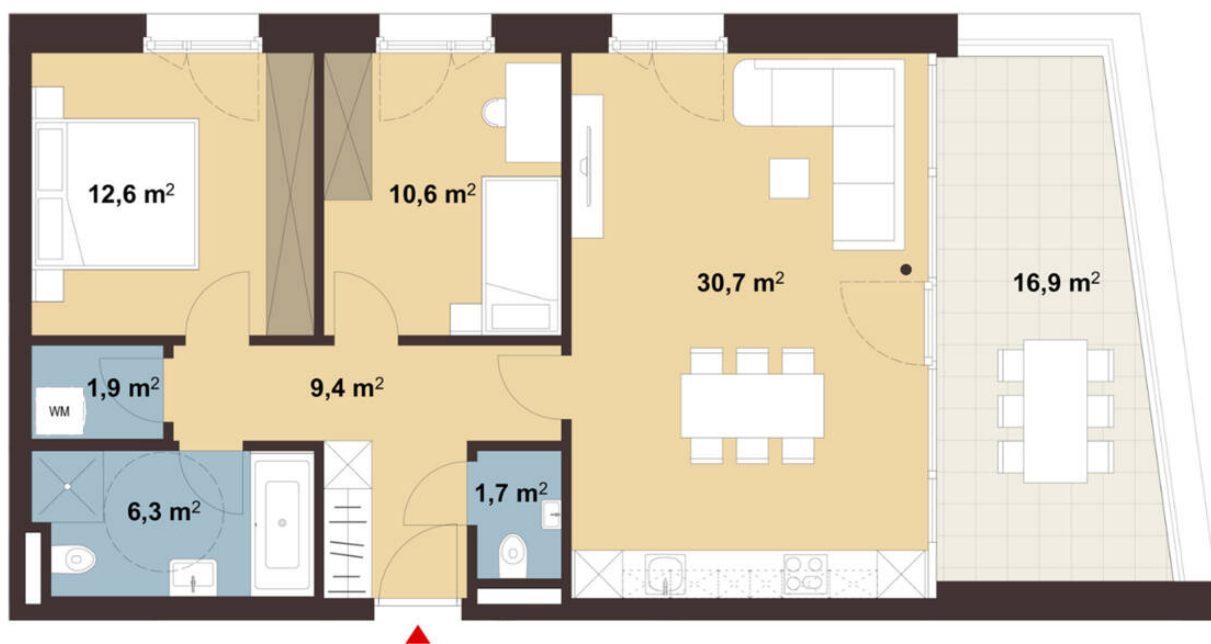
## Die Lage

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>  Neubau (Erstbezug)	<b>VERFÜGBAR AB</b>  sofort	<b>BAUJAHR</b>  2023
<b>AUSFÜHRUNG</b>  Barrierefrei	<b>ART DES STELLPLATZES</b>  Tiefgarage	<b>ANZAHL AN STELLPLATZES</b>  1

## Flächen im Detail

<b>WOHNFLÄCHE</b>  73,2 m <sup>2</sup>	<b>KOCHEN/WOHNEN/ESSEN</b>  30,7 m <sup>2</sup>	<b>SCHLAFZIMMER</b>  12,6 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>  10,6 m <sup>2</sup>	<b>BADEZIMMER</b>  6,3 m <sup>2</sup>	<b>GÄSTE WC</b>  1,7 m <sup>2</sup>
<b>GANG</b>  9,4 m <sup>2</sup>	<b>ABSTELLRAUM</b>  1,9 m <sup>2</sup>	<b>TERRASSE</b>  16,9 m <sup>2</sup>
<b>KELLER</b>  4,1 m <sup>2</sup>		

## Technische Details

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

### Kaufpreis Wohnung: € 522.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

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

Wohnbauförderung: € 72.500,-

Für diese Wohnung bieten wir bis 30.06.26 einen zusätzlichen Bonus. Wir informieren Sie gerne persönlich zu den attraktiven Konditionen.

# Tiefgaragenplan






# Ich bringe Sie in Ihr neues Zuhause!



**Manfred Eisbacher**

Prokurist | Verkaufsleitung

 +43 5574 6888-2511

 +43 664 8288388

 [wohnbau@ir-gruppe.at](mailto:wohnbau@ir-gruppe.at)