



**INSIDE96**

BÜRO FÜR URBANE  
LEBENSRÄUME

**EXPOSÉ**

4-ZIMMERWOHNUNG  
BIFANGSTRASSE 38



# DIE LAGE

## FELDKIRCH-GISINGEN

---



In einer der begehrtesten Wohnlagen von Feldkirch, im ruhigen und dennoch zentral gelegenen Ortsteil Gisingen, befindet sich diese attraktive 4-Zimmerwohnung. Die Umgebung überzeugt durch ihre angenehme, familienfreundliche Atmosphäre und eine hervorragende Infrastruktur. Hier verbinden sich städtische Nähe und naturnahes Wohnen auf ideale Weise.

Die Feldkircher Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinischen Einrichtungen ist in kurzer Zeit erreichbar – je nach Ziel bequem mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig lädt die unmittelbare Umgebung mit Spazier- und Radwegen zu Erholung und Freizeit im Grünen ein.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden: Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, der Bahnhof Feldkirch ist mit dem Bus oder dem Auto schnell erreichbar. Überregionale Ziele wie Liechtenstein oder die Schweiz liegen nur eine kurze Autofahrt entfernt, ideal auch für Berufspendler.

# DAS OBJEKT

## BIFANGSTRASSE 38

---

Die Wohnanlage mit insgesamt 8 Einheiten wurde 2007 von der Firma Nägele Wohnbau mit viel Liebe zum Detail errichtet und besticht neben der monolithischen Bauweise vor allem durch seine ruhige und doch zentrale Lage.

Die Wohnungen sind über ein großzügiges Stiegenhaus erreichbar und es stehen Ihnen 2 Carport-Stellplätze direkt vor dem Eingang zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnanlage mittels einer Gasheizung und jede Einheit ist mit einer Fußbodenheizung versehen.

Ein Kinderspielplatz in hinteren Bereich des Gebäudes, der ausschließlich zur Wohnanlage zugehörig ist, steht zur Verfügung.



# DIE AUFTEILUNG

## URBANER KOMFORT

---

Die ca. 122,0 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung überzeugt mit einem eindrucksvollen Grundriss und einer großzügigen Terrasse, die nicht nur im Sommer zum Verweilen einlädt.

Die Aufteilung der lichtdurchfluteten 4-Zimmerwohnung begeistert. Die raumhohen Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre, da sie viel Tageslicht in das großzügig geschnittene Rauminnere bringen und zudem einen herrlichen Ausblick bieten.

Besonderes Feature der Wohnung sind die, in der Decke eingelegten, Musikboxen im Wohnbereich, Badezimmer sowie auf der Terrasse.

Über das großzügige Stiegenhaus gelangen Sie in Ihre Wohnung. Der Vorraum bietet Ihnen Platz für die Garderobe und das Gäste-WC befindet sich gleich nebenan.



Die Bereiche Wohnen, Essen und Kochen, sind zu einer gesamten Raumseinheit von ca. 60 m<sup>2</sup> zusammengefasst und mit einer modernen hochwertigen Küche ausgestattet. Hier stehen Ihnen alle Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Das Wohnzimmer führt Sie weiter auf die ca. 27,0 m<sup>2</sup> Terrasse, auf der Sie Ihren Feierabend in vollen Zügen genießen können. Die gesamte Terrasse kann mit, 3 einzeln zu steuernden Markisen, beschattet werden.



# DIE AUFTEILUNG

## URBANER KOMFORT

---

Das ca. 14,10 m<sup>2</sup> große Master-Schlafzimmer bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über eine voll ausgestattete Ankleide. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer eignen sich flexibel als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer.

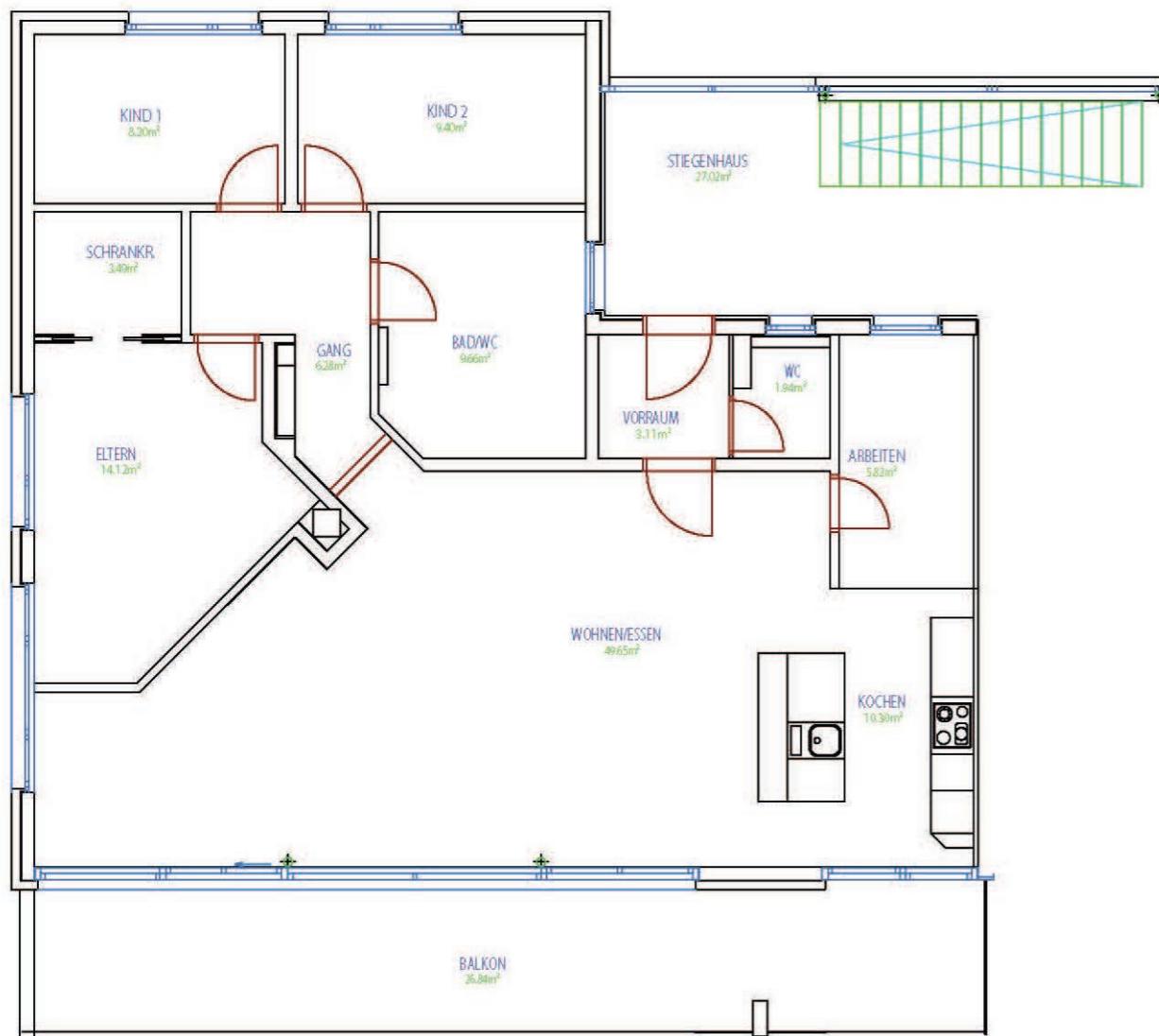
Das Badezimmer (ca. 9,7 m<sup>2</sup>) ist mit Badewanne, großzügiger Dusche, WC sowie Waschtisch mit Unterschrank ausgestattet. Ein Arbeits- bzw. Abstellraum (ca. 5,8 m<sup>2</sup>) bietet praktischen Stauraum und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoß ergänzt das Angebot und bietet Platz für Autoreifen, Skier und weitere Gegenstände.



# GRUNDRISS

BIFANGSTRASSE 38



Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

# FAKten

## INFORMATION - MIETE

<b>Baujahr</b>	2007
<b>Objekt</b>	Dachgeschosswohnung
<b>Nutzfläche</b>	ca. 122 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4
<b>Nutzung</b>	Miete
<b>Stockwerk</b>	Dachgeschoss
<b>Terrasse</b>	ca. 27 m <sup>2</sup>
<b>Parkplatz</b>	Carport
<b>Zustand</b>	gepflegt
<b>Barrierefrei</b>	nein
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizungsart</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	vorhanden
<b>Kaution</b>	5.964,00 €
<b>Mietvertragserstellung</b>	250,00 € netto
<b>Miete Wohnung</b>	1.430,00 €
<b>Miete Stellplätze</b>	120,00 €
<b>BK Kosten</b>	438,00 €

**INSIDE96 - Büro für urbane Lebensräume**

Ihr Ansprechpartner:  
**Valentin Welte**  
Südtirolerstraße 21, 6830 Rankweil  
[valentin.welte@inside96.at](mailto:valentin.welte@inside96.at)  
+43 664 9152096

