

# **Stilvolles Einfamilienhaus mit Landhaus-Charakter in Tosters**



**Objektnummer: 8113/100**

**Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6800 Feldkirch
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Raphael Riepl**

FBI Immobilien GmbH  
Achstraße 31  
6844 Altach











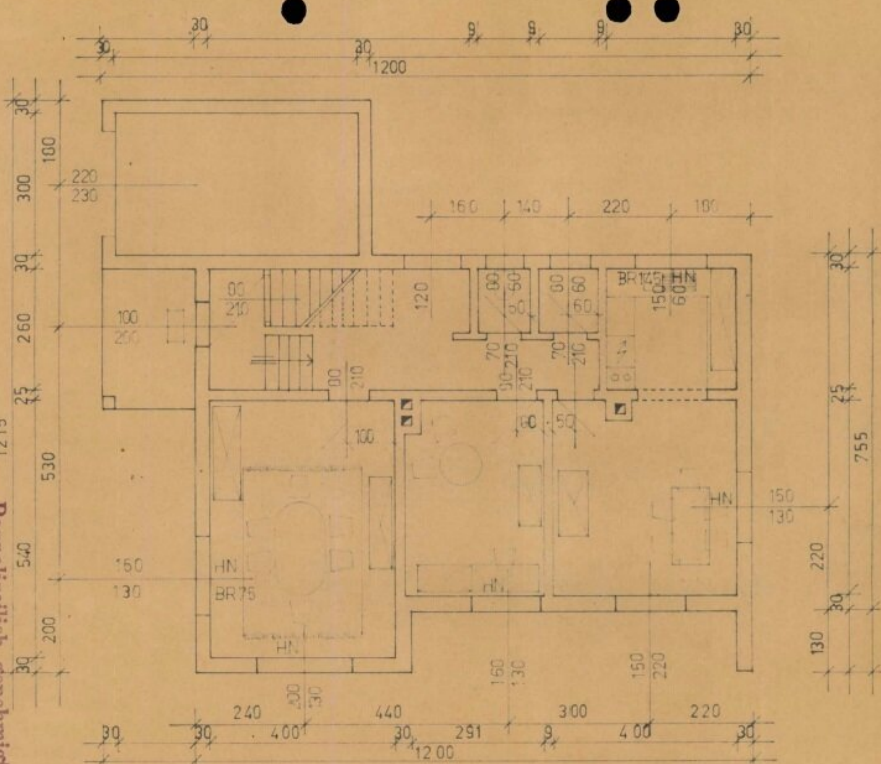






12.15  
 Baupolizeilich genehmigt  
 unter den Bedingungen des Grundbuchverfahrens  
 vom 14.6.1966 Zl. 011-3774/15  
 Feldkirch, den 15.6.1966  
 Der Bürgermeister:

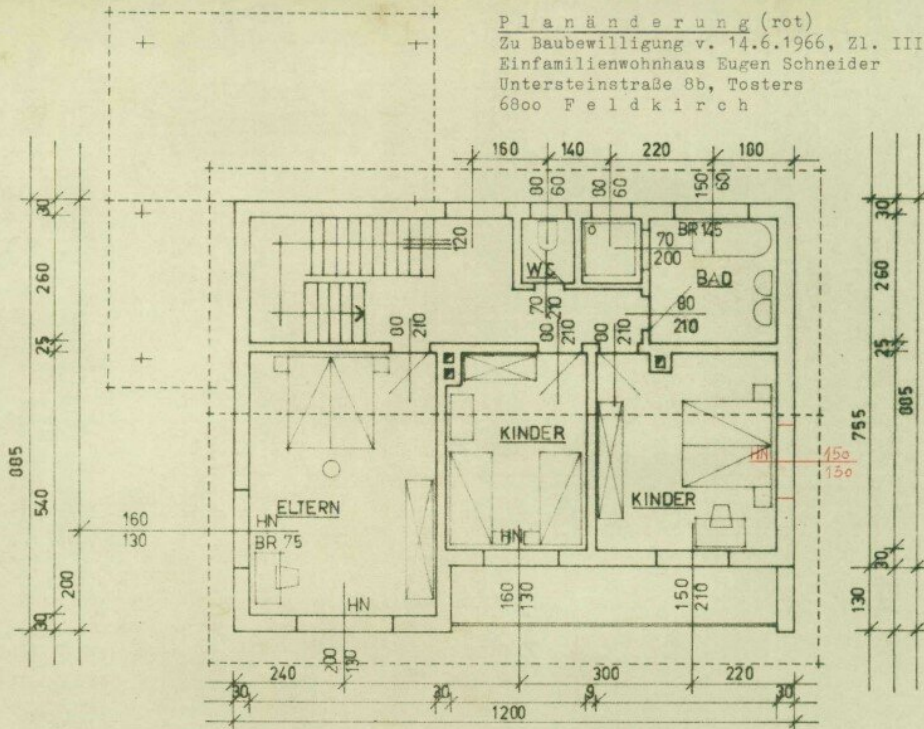
*Handwritten signature*



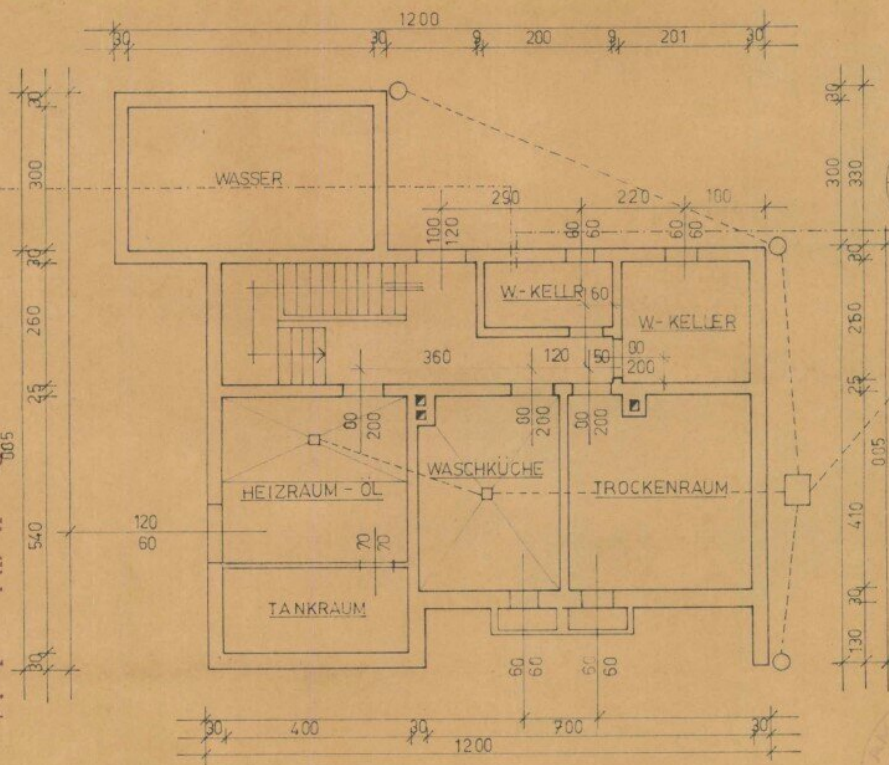
ERDGESCHOSS



Planänderung (rot)  
Zu Baubewilligung v. 14.6.1966, Zl. III-3174/Gr./Cr.  
Einfamilienwohnhaus Eugen Schneider  
Untersteinstraße 8b, Tosters  
6800 Feldkirch



OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



590  
 Baupolizeilich genehmigt  
 unter der Bedingung des Übereinstimmens mit dem  
 vom 14.6.1966 Nr. 031/312 v. P./G.  
 Feldkirch, den 15.6.1966.  
 Der Bauleitungsmeister:

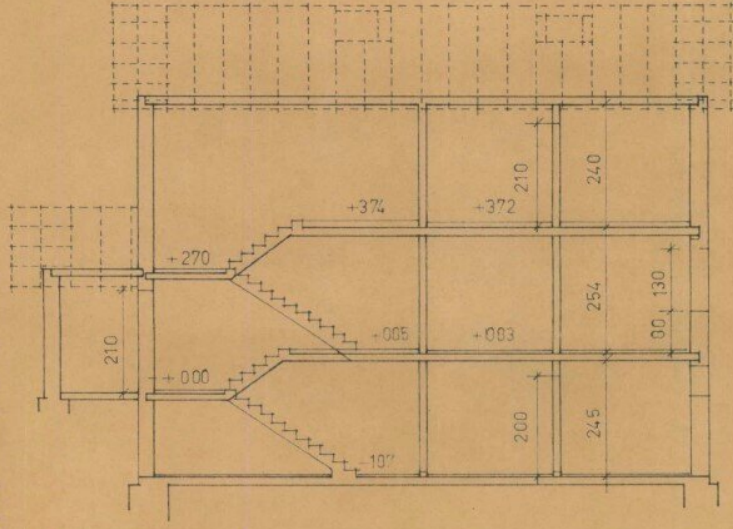
*W. H. ...*





Baupolizeilich genehmigt  
unter den Bedingungen des Genehmigungsvertrages  
vom 14.6.1966 Z.N. 891/3124P/15.  
Feldkirch, den 15.6.1966.  
Der Bürgermeister:

*Abwin*



SCHNITT



## Objektbeschreibung

Stilvolles Einfamilienhaus mit **Landhaus-Charakter in Tosters**

In **ruhiger** und **besonderer Lage** von **Tosters** präsentiert sich dieses **traditionsreich** errichtete Einfamilienhaus mit unverwechselbarem **Charakter** und **bemerkenswerter Substanz**.

**Der Zugang** erfolgt über eine **private Zufahrtsstraße**,

die dem Objekt ein zusätzliches Maß an **Ruhe** und angenehmer **Exklusivität verleiht**.

**Das im Jahr 1966** errichtete Haus wurde bereits damals in einer Bauqualität ausgeführt, die den damaligen Standards deutlich voraus war. Bis heute spürt man die **solide Ausführung**,

**verbunden** mit einem **Charme, der in dieser Form nur selten anzutreffen ist**.

**Mit einer Wohnnutzfläche von rund 135 m<sup>2</sup>**, **ergänzt** durch weitere **ca. 70 m<sup>2</sup>** im **Kellergeschoss**,

**eröffnet** sich ein **großzügiges** und **vielseitig nutzbares Raumangebot**.

**Die Raumgrößen** liegen **spürbar über dem heutigen Durchschnitt** und vermitteln ein **offenes, großzügiges Wohngefühl**.

Das Haus bietet damit nicht nur ausreichend Platz für die Familie,

sondern zugleich ein **beachtliches Potenzial** für **individuelle Gestaltung** und **nachhaltige Weiterentwicklung**.

**Besonders hervorzuheben** sind die **im Kellergeschoss** integrierte **Werkstatt** sowie der **Hobbyraum**,

die **Raum für individuelle Nutzung** und **persönliche Entfaltung bieten**. Den krönenden Abschluss bilden die **zwei Naturkeller**,

welche ideale Voraussetzungen für die Lagerung von Lebensmitteln sowie ausgewählten Weinen schaffen.

**Das weitläufige Grundstück mit großzügigen Grün- und Freiflächen** eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Entfaltung –

sowohl für das Familienleben als auch für persönliche Rückzugsbereiche.

**Diese Investitionen unterstreichen die nachhaltige Qualität des Bestandes und schaffen eine solide Basis für die kommenden Jahre.**

Ausstattung, die überzeugt!

Die Ausstattung des Hauses verbindet durchdachte Funktionalität mit wohnlichem Komfort und unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand:

- **Garage** mit zusätzlichem Stauraum
- **Großzügiger Vorplatz** mit mehreren Parkmöglichkeiten
- **Zwei Badezimmer** sowie **zwei separate WCs**
- Moderne **Einbauküche**
- **Gemütlicher Kamin im Wohnbereich**
- Zentralheizung (Gas)
- **Terrasse**
- **Balkon** vom Hauptschlafzimmer

**Dieses Haus vereint traditionelle Bauweise, Großzügigkeit und Entwicklungspotenzial – eine seltene Kombination in dieser Lage.**

In den vergangenen Jahren **wurde das Haus in mehreren Etappen umfassend saniert und technisch modernisiert.**

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- **Erneuerung der Fenster inklusive Aluminium-Fensterläden**
- **Fassadenoptimierung** und Beseitigung von Kältebrücken
- hochwertige Eingangstüre mit Fingerprint-System
- Dachbodensanierung inklusive **Dämmung** und Begehbarkeit
- Einbau einer **neuen Küche (Olina)**
- **Badmodernisierung** mit **Fußbodenheizung**
- **Erneuerung der Heizungsanlage**
- **laufende Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen**

Hat diese Liegenschaft Ihr Interesse geweckt, freue ich mich darauf, Ihnen die Liegenschaft persönlich näherbringen zu dürfen.

**Sie finden die komplette Bilddokumentation in unserem Online-Rundgang - viel Spaß bei der virtuellen Tour durch das Haus!**

**Link zum Rundgang: (in kürze)**

?? Hinweise

Dieses Exposé dient zur Vorabinformation.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr.

Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die dargestellten Grundrisse dienen lediglich der Illustration der Raumaufteilung.

### ? Immobilienbewertung – professionell & präzise

Sie möchten den **Wert Ihrer Immobilie** erfahren?

Wir erstellen **verkehrswertgerechte Gutachten** – fundiert, objektiv und nachvollziehbar.

Je nach Objekt erfolgt die Bewertung über den **Vergleichs-, Sach- oder Ertragswert**, unter Berücksichtigung aller relevanten Unterlagen und Marktdaten.

Auch **Bewertungen bei Erbschaften, innerfamiliären Regelungen oder steuerlichen Anforderungen** übernehmen wir gerne. ?

? **Viele weitere attraktive Immobilienangebote finden Sie unter:**

? [www.fbi-immobilien.at](http://www.fbi-immobilien.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap