

Wohnen mit Weitblick



Kaufpreis: Dachgeschosswohnung € 240.000.--

**inklusive Tiefgaragenstellplatz (geschätzter Einzelwert laut
Maklereinschätzung: ca. € 25.000,-) und Kellerabteil mit Fenster**

Privatverkauf: Keine Maklerprovision

Standort	Satteins, Bezirk Feldkirch, Vorarlberg
Baujahr	1998
Etage	Dachgeschoss
Lift	Nicht vorhanden
Wohnfläche	53,26 m ²
Zimmer	2 Zimmer
Küche	Separate, vollständig ausgestattete Küche
Balkon	8,75 m ² , überdacht, Südausrichtung
Kellerabteil	7,12 m ² , gemauert, mit Fenster und Stromanschluss
Parkplatz	Tiefgaragenstellplatz
Lage	Sehr ruhig, mit außergewöhnlichem Tal- und Bergpanorama

Die Wohnung auf einen Blick

Ruhige Dachgeschosswohnung mit viel Licht, durchdachter Raumaufteilung und herrlicher Aussicht

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Satteins verbindet eine ruhige Wohnlage mit einem außergewöhnlichen Blick auf die Vorarlberger Berglandschaft. Auf 53,26 m² Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung, eine separate Küche und zahlreiche praktische Einbauten.



Das Herzstück ist der helle Wohnbereich: Parkettboden, eine großzügige Fensterfront und der direkte Zugang zum überdachten Südbalkon schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Von hier eröffnet sich ein weiter Blick über die grüne Umgebung und das Tal bis zu den Bergen.

Die **separate, vollständig ausgestattete Küche** verfügt über praktische Arbeits- und Stauraumflächen sowie einen kleinen Sitzplatz am Fenster mit Blick ins Grüne.

Im **Schlafzimmer** sorgt ein großzügiger Einbauschränk mit Schiebetüren für viel Stauraum. Seine durchdachte Innenausstattung umfasst unter anderem Schubladen, Ablageflächen und eine integrierte Arbeitsmöglichkeit.

Das **Tageslichtbad** bietet eine Badewanne mit Duschmöglichkeit, einen großflächigen Spiegel und einen Waschtisch mit Granitablage. Ergänzender Stauraum befindet sich in der Diele.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes, gemauertes Kellerabteil mit Fenster und Stromanschluss sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und kann ohne notwendige Renovierungsarbeiten direkt bewohnt werden. Ruhe, Aussicht und Wohnkomfort lassen sich hier vom ersten Tag an genießen.

Wohnbereich, Balkon und Aussicht

Helles Wohnen mit einem außergewöhnlichen Ausblick



Der großzügig wirkende Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Sein warmer Parkettboden, die breite Fensterfront und der direkte Zugang zum Balkon schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Raum bietet vielfältige Möglichkeiten für eine gemütliche Sitzecke und einen Essplatz und lässt sich nach persönlichen Vorstellungen gestalten.

Durch die Fenster öffnet sich der Blick auf die grüne Umgebung und die umliegende Berglandschaft. Die Verbindung von Tageslicht, Weitblick und ruhiger Wohnlage verleiht diesem Raum seine besondere Qualität.

Ein Balkon zum Genießen

Der 8,75 m² große, überdachte **Südbalkon** ist direkt vom Wohnzimmer zugänglich. Er erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Platz im Freien – zum Frühstück, Lesen oder einfach zum Entspannen.

Von hier reicht der Blick über Gärten, Bäume und die Dächer von Satteins bis zum eindrucksvollen Bergpanorama. Gerade diese Aussicht macht den Balkon zu einem besonderen Bestandteil der Wohnung.



Licht, Ruhe und ein außergewöhnlicher Weitblick – eine Wohnqualität, die jeden Tag aufs Neue begeistert.

Schlafzimmer mit besonderem Einbauschranks

Ruhig schlafen, ins Grüne blicken – und Stauraum
intelligent nutzen



Das helle Schlafzimmer bietet eine angenehme Atmosphäre und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Der warme Parkettboden und die beiden Fenster sorgen für ein freundliches Raumgefühl. Besonders schön ist der Blick ins Grüne, der dem Zimmer eine ruhige, natürliche Ausstrahlung verleiht.

Ein Einbauschranks mit durchdachtem Innenleben



Der großzügige Schiebetürenschranks wurde von Auf&Zu - Tischlerei Hense in Feldkirch individuell nach Maß gefertigt. Er bietet viel Platz für Kleidung und persönliche Gegenstände. Seine durchdachte Innenaufteilung umfasst Ablagefächer, Schubladen und einen ausziehbaren Homeoffice-Platz.

Der Homeoffice-Platz lässt sich bei Bedarf als kleiner Arbeitsplatz nutzen und anschließend platzsparend hinter den Schiebetüren verstauen.



Ein Schlafzimmer, das mit Ruhe, Ausblick und durchdachten Stauraumlösungen überzeugt.

Küche mit Sitzplatz und Aussicht

Gut ausgestattet, praktisch durchdacht – mit einem Platz zum Genießen.



Eine Küche, die den Alltag angenehm macht

Die separate Küche überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und die gut ausgestattete Küchenzeile. Helle Schrankfronten, zahlreiche Schubladen und Ablageflächen sowie eine gut nutzbare Arbeitsfläche bieten Platz für die täglichen Küchenarbeiten und sorgen für Ordnung.

Die vorhandenen Küchengeräte, das Kochfeld und die Dunstabzugshaube ergänzen die funktionale Einrichtung. Durch die direkte Verbindung zum Wohnzimmer bleibt die Küche gut in den Wohnalltag eingebunden und bildet zugleich einen eigenständigen Bereich.



Ein Sitzplatz mit Blick ins Grüne

Eine Besonderheit ist der kleine Sitzplatz direkt am Fenster. Hier lässt sich der Morgenkaffee genießen, während der Blick über die grüne Umgebung schweift. Das Tageslicht schafft eine freundliche Atmosphäre und macht diesen Platz zu einer angenehmen Ergänzung der Küche.

Eine separate Küche, die Funktionalität, Stauraum und einen schönen Ausblick miteinander verbindet.

Badezimmer mit Tageslicht

Ein Bad mit Fenster, durchdachten Details und besonderer Ausstattung.



Das Badezimmer präsentiert sich hell und funktional gestaltet. Besonders angenehm ist das **eigene Fenster**, das natürliches Tageslicht hereinlässt und eine direkte Belüftung ermöglicht. Auch das WC befindet sich im Badezimmer.

Die **Badewanne** lädt zu entspannenden Momenten ein. Der großzügige Waschtisch mit seiner markanten Ablagefläche und dem großflächigen Spiegel bietet Komfort für die tägliche Nutzung. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Die hellen Wandfliesen und die abgestimmten Materialien sorgen für ein harmonisches Gesamtbild.

Besondere Details am Waschtisch

Ein Blickfang sind die italienischen Armaturen mit ihrer charakteristischen Formgebung. Gemeinsam mit dem großzügigen Spiegel und der Waschtischplatte verleihen sie dem Badezimmer eine individuelle Note.

Tageslicht, Badekomfort und besondere Ausstattungsdetails – ein Badezimmer mit eigenem Charakter.



Eingangsbereich, Diele und Stauraum

Ein einladender Empfang – mit Charakter und praktischem Stauraum



Ein Eingangsbereich mit besonderem Charakter

Schon beim Betreten der Wohnung vermittelt die Diele eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Der warme Parkettboden, die hellen Wände und die charakteristischen Rundbögen schaffen einen einladenden ersten Eindruck.

Die Diele verbindet die einzelnen Wohnbereiche und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung. Besonders reizvoll ist der Durchblick durch den Rundbogen bis zum hellen Wohnbereich mit seiner großen Fensterfront. In der Diele ist ein Kaminanschluss vorhanden; ein Kamin-Ofen ist derzeit nicht installiert.

Praktischer Stauraum, harmonisch integriert

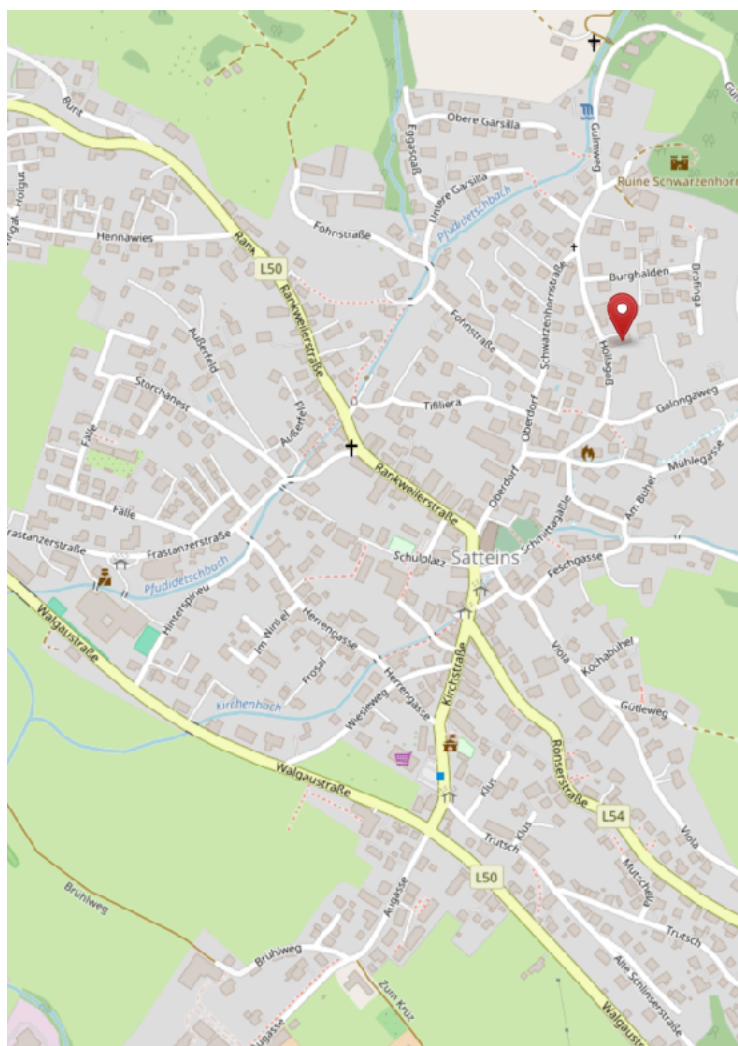
Ein Einbauschränk im Eingangsbereich bietet Platz für Jacken, Schuhe und weitere Alltagsgegenstände. Durch seine unaufdringliche Gestaltung fügt er sich harmonisch in den Raum ein und unterstützt eine aufgeräumte Wohnatmosphäre.



Ein Eingangsbereich, der Funktionalität und wohnlichen Charakter auf angenehme Weise verbindet.

Lage und Umgebung

Ruhig wohnen – mit Weitblick und guter Anbindung



© OpenStreetMap-Mitwirkende · openstreetmap.org/copyright

Wohnen in Satteins

Die Wohnung liegt in ruhiger, erhöhter Wohnlage in Satteins im Bezirk Feldkirch. Von der Anhöhe eröffnet sich ein weiter Blick über das Dorf, das grüne Tal und die umliegende Berglandschaft.

Die naturnahe Umgebung bietet ideale Möglichkeiten für Wanderungen und Mountainbiketouren.

Grüne Umgebung und Bergpanorama schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Infrastruktur und Erreichbarkeit

Satteins bietet eine gewachsene dörfliche Infrastruktur mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Im Ortszentrum befinden sich unter anderem die Volksschule, eine Bankfiliale und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

Auch Liechtenstein und die Schweiz sind gut erreichbar. Das macht die Lage ebenso für Berufspendler und Grenzgänger interessant.

Entfernungen mit Auto

Feldkirch:	8 km / 15 min
Frastanz:	4 km / 7 min
Bludenz:	16 km / 19 min
Buchs:	27 km / 39 min
Dornbirn:	31 km / 35 min

Fahrzeit mit ÖV

Feldkirch:	32 min
Frastanz:	15 min
Bludenz:	56 min
Buchs:	1h18 min
Dornbirn:	59 min

Entfernungen und Fahrzeiten sind ungefähre Richtwerte und können abweichen.

Ausstattung, Objektdaten und Verkaufskonditionen

Alle wichtigen Informationen für Ihre Kaufentscheidung auf einen Blick

Die wichtigsten Objektdaten, Ausstattungsmerkmale und Informationen zu den Verkaufskonditionen sind nachstehend übersichtlich zusammengefasst.

Objektdaten

Wohnfläche	53,26 m²
Zimmer	2, zusätzlich separate Küche
Baujahr	1998
Geschoss	Dachgeschoss, kein Lift
Balkon	8,75 m², überdacht, Südausrichtung
Keller	7,12 m², gemauert, mit Fenster und Strom
Parken	1 Tiefgaragenstellplatz
Fahrräder	Gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage
Zusatzeinrichtungen	Separater gemeinschaftlicher Trockenraum für Wäsche

Ausstattung und Technik

Bodenbeläge	Parkett in Wohn- und Schlafzimmer sowie Diele
Küche	Separat, ausgestattet, mit Fensterplatz
Badezimmer	Mit Fenster; Badewanne, WC, Waschtisch
Waschmaschine	Anschluss im Bad vorhanden
Stauraum	Einbauschränke im Schlafzimmer und in der Diele
Heizung	Gas-Zentralheizung
Energieausweis	HWB: 52,5 kWh/(m²a) (C) fGEE: 0,99 (B)
Lift	Nicht vorhanden

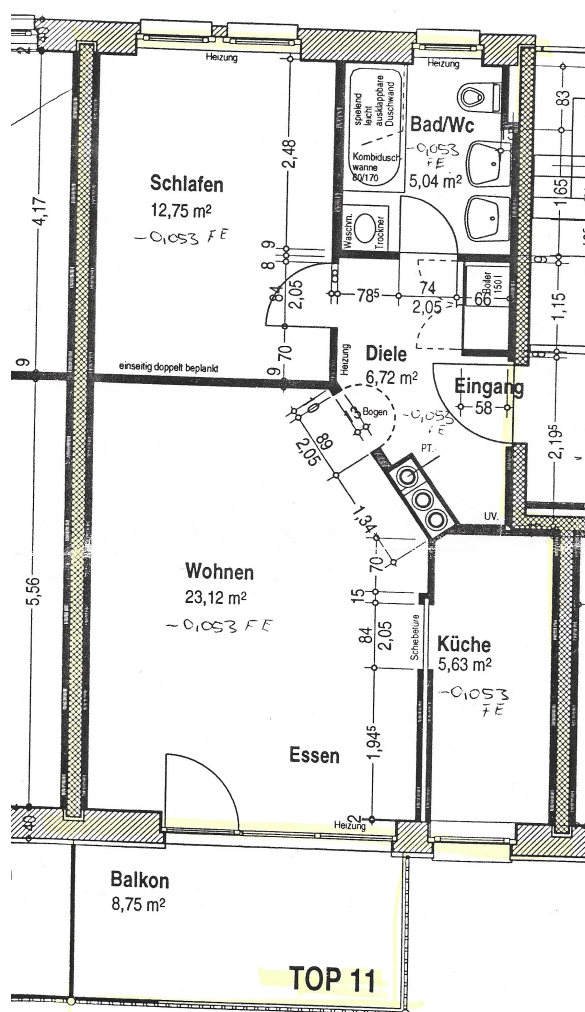
Konditionen

Kaufpreis	€ 240.000.-- (inklusive Tiefgaragenstellplatz (geschätzter Einzelwert laut Maklereinschätzung: ca. € 25.000,--) und Kellerabteil mit Fenster)
Maklerprovision	Keine Maklerprovision, da Privatverkauf
Betriebskosten	Derzeit ca. € 250 monatliche Akontozahlung
Rücklage	Wird bei Interesse bekannt gegeben
Verfügbarkeit	Ab sofort

Weiterführende Unterlagen und Informationen stellen wir bei konkretem Kaufinteresse gerne zur Verfügung.

Grundriss, Kontakt und Besichtigung

Alle Informationen für Ihre persönliche Besichtigung



Grundriss und Raumaufteilung

Der Grundriss vermittelt einen Überblick über die Raumaufteilung der Wohnung mit Wohnbereich, Schlafzimmer, separater Küche, Badezimmer, Diele und Balkon.

Besichtigungstermine

Wir freuen uns, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen. Besichtigungen sind gerne **samstags nach vorheriger Terminvereinbarung** möglich.

Den genauen Zeitpunkt stimmen wir individuell mit Ihnen ab. Anschließend erhalten Sie eine schriftliche Terminbestätigung.

Bei der Besichtigung beantworten wir gerne Ihre Fragen und stellen Ihnen bei konkretem Kaufinteresse weitere Informationen und Unterlagen zur Verfügung.

Kontaktaufnahme ausschließlich über die Immobilienplattform

Bitte nutzen Sie für sämtliche Anfragen und Terminwünsche die Nachrichtenfunktion des Immobilieninserats.

Wir bitten Sie, sich vorab mit den Angaben im

Exposé vertraut zu machen. Besonders wichtig sind Kaufpreis, laufende Kosten, Raumaufteilung und die Lage im Dachgeschoss ohne Lift. Konkrete Fragen beantworten wir gerne vor der Besichtigung.

Privatverkauf – keine Maklerprovision

Die Wohnung wird direkt von der Eigentümerin verkauft. Für Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Makleranfragen und Vermittlungsangebote sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

