

## Dornbirn: Über 120 m<sup>2</sup> große Wohnung in zentrumsnaher Lage!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	SIMA Immobilien GmbH
Kontakt:	Anastasios Maximos
Adresse	
(Straße,	Lindauer Straße 13
Hausnummer,	6911 Lochau
PLZ):	
Telefon:	+43 676 7090990
Mobile:	-
E-Mail:	anastasios.maximos@simaimmobilien.at

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dornbirn!

Diese 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein Highlight nach dem anderen.

### Absolute Toplage und bestmögliche Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich im Dornbirner Stadtkern – alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Der Dornbirner Marktplatz, das Herz der Stadt, ist ebenfalls in etwas über 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Autobahnauffahrt ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

### Durchdachter Grundriss und mehrere Modernisierungen:

- Sie erreichen die Wohnung, die sich in der ersten Etage befindet, bequem über den Lift oder das Stiegenhaus.
- Beim Eintreten erwartet Sie ein gemütlicher Garderobenbereich, der 2022 von einem Tischler maßgefertigt wurde.
- Die Wohnung besitzt 4 Zimmer, zwei davon mit Balkon- bzw. Loggiaanteil.
- In den Wohnbereichen wurden ein Großteil der Böden, Lichtspots sowie Türen in den Jahren 2019–2020 modernisiert.
- Der Küchenbereich wurde 2019 hochwertig erneuert und mit Siemens-Geräten ausgestattet.

- Das Tageslichtbadezimmer mit ebenerdiger Dusche wurde 2019 ebenso modernisiert.
- Die Wohnung verfügt zusätzlich über ein separates Gäste-WC.

#### **Garage und Kellerabteil:**

Zur Wohnung gehört eine Garage, die um EUR 17.000,00 zusätzlich erworben werden kann. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

#### **Schlüsselfertig und einzugsbereit:**

Die Wohnung kann **sofort bezogen werden**. Sie wurde zusätzlich erst kürzlich neu ausgemalt!

Diese Wohnung verbindet stilvolles Wohnen mit einer erstklassigen Lage und einer Vielzahl an Annehmlichkeiten. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Dornbirn wartet auf Sie!

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumauflistung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <250m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <8.750m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

##### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <250m  
Polizei <500m

##### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Hanggasse		
<b>Anzeigen ID</b>	287163		
<b>Wohnfläche</b>	124.8 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4.5
<b>Etage</b>	1	<b>Baujahr</b>	1968
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fernwärme
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	139 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	D	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.35 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D	<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/304
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 549.500
<b>Betriebskosten (exkl. Mwst)</b>	€ 547,67
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.