



Dornbirn: Erstbezug 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung ca. 75 m2 "Top 16" mit Terrasse ca. 10 m2



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: TSImmo
Kontakt: Paul Tschütscher
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 4, 6811 Gofis
Telefon: +436641451553
Mobile: -
E-Mail: paul.tschuetscher@tsimmo.at

Diese stilvolle und helle 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung Top 16 befindet sich im beliebten Neubauprojekt Heimried 5 in Dornbirn. Sie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und die ruhige, dennoch zentrale Lage mit idealer Infrastruktur.

Die rund **ca. 75 m² große Wohnung** liegt im **Dachgeschoss** und überzeugt mit einem großzügigen **Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit Zugang zur **sonnigen Terrasse (ca. 10 m²)** – ideal zum Entspannen und Genießen. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**, ein separates **WC** sowie ein **praktischer Abstellraum** runden das Raumangebot perfekt ab.

Hochwertige Materialien wie **Parkett- und Fliesenböden**, **Fußbodenheizung**, **Mehrfachverglasung** und **massive Bauweise** schaffen ein modernes und angenehmes Wohnambiente. Zusätzlich stehen ein **Personenaufzug**, ein **Fahrradraum** sowie ein **Kellerabteil** zur Verfügung.

Raumaufteilung (ca.-Angaben)

- Zimmer 1: **ca. 14,06 m²**
- Zimmer 2: **ca. 10,15 m²**

- Diele: **ca. 7,49 m²**
 - Bad: **ca. 6,44 m²**
 - Abstellraum: **ca. 1,71 m²**
 - WC: **ca. 1,58 m²**
 - Koch-/Ess-/Wohnbereich: **ca. 33,57 m²**
 - Terrasse: **ca. 10,02 m²**
-

Lage

Die Wohnung liegt im attraktiven Wohngebiet **Heimried in Dornbirn**, einer begehrten Wohnlage mit idealer Anbindung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich **Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Schulen, Kindergarten** und eine **Bushaltestelle** – alles bequem zu Fuß erreichbar. Der **Bahnhof Dornbirn** und der **Dornbirn** sind **schnell erreichbar, ebenso wie die Autobahnanschlussstelle (Entfernung ca. 600 m) – ideal für Berufspendler.**

Die Lage bietet **urbanes Wohnen in ruhiger Umgebung** mit einer hervorragenden Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 75 m²
 - **Terrasse:** ca. 10,02 m²
 - **Zimmer:** 3
 - **Etage:** 1. Dachgeschoss
 - **Heizung:** Fußbodenheizung
 - **Baujahr:** 2025
 - **Beziehbar:** sofort
 - **Mietdauer:** 3 Jahre (befristet)
-

Kosten

- **Gesamtmiete Wohnung inklusive Akonto Betriebskosten:** € 1.485,00
- **zzgl. 1 Tiefgaragenplatz:** € 90,00 inkl. Akonto Betriebskosten / Monat
- **Vertragskosten:** einmalig € 420,00

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
Anzeigen ID	291359		
Wohnfläche	75 m²	Zimmer	3
Etage	EG	Baujahr	2025
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Dachgeschosswohnung
Badezimmer	1	Terrasse	10,02 m²

Abstellraum	Vorhanden	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Wärmepumpe, Fußbodenheizung	Verfügbar ab	sofort
Externe ID	383243_7488/208		
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)		

Gesamtbelastung	€ 1.575
Netto-Kaltniete	€ 1.235,31
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 151,1
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 37,04
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.