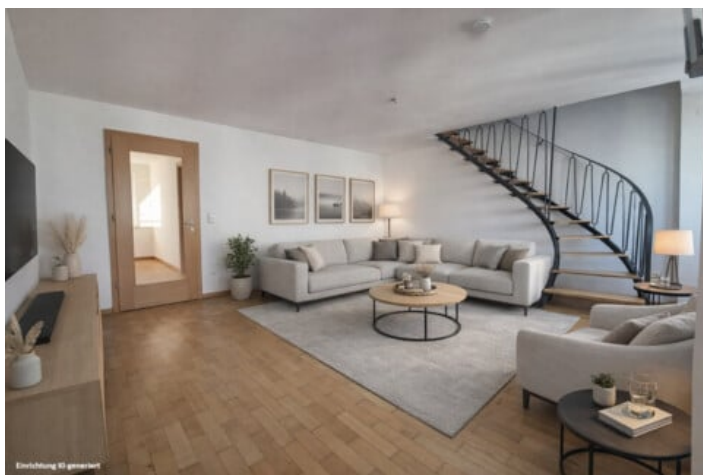




## Zentrale 3,5-Zi-Wohnung mit schönem Ausblick in Dornbirn



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: maxiimmo GmbH  
Kontakt: Vanessa Höffernig  
Adresse  
(Straße, Pfründeweg 4  
Hausnummer, 6830 Rankweil  
PLZ):  
Telefon: 05522-24442-30  
Mobile: -  
E-Mail: [vanessa.hoeffernig@maxiimmo.at](mailto:vanessa.hoeffernig@maxiimmo.at)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur großzügige 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern auch ein helles und gepflegtes Ambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Essbereich mit offener, neuwertiger Küche sowie dem großen Wohnbereich. Zwei überdachte Balkone — einer ostseitig, einer westseitig — sorgen für Licht zu jeder Tageszeit und schaffen zusätzliche Erholungsflächen im Freien.

Vom einladenden Eingangsbereich mit Garderobe gelangen Sie in zwei helle Schlafzimmer, sowie in das Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Über eine Wendeltreppe erreichen Sie zudem einen zusätzlichen Dachboden-/Nutzraum, der sich ideal als Stauraum oder ergänzender Arbeits- bzw. Hobbybereich eignet.

Ein zugehöriges Kellerabteil rundet das attraktive Angebot ab.

Ein Parkplatz ist nicht inkludiert. Die Stadt Dornbirn bietet Anwohnerparktickets in Höhe von € 130,00 pro Jahr an.

## **OBJEKTDATEN:**

1. 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
2. Top 12 im 4. Obergeschoss
3. Ab sofort beziehbar
4. Gepflegt und saniert
5. Gasheizung

## **KOSTEN:**

1. Bruttomiete warm: € 1.526,73 (Kaltmiete € 1.280,00 zzgl. Betriebskosten € 246,73)
2. Kautions: € 4.580,- (3 Brutto-Monatsmieten - bar, Überweisung oder Bankgarantie)
3. Keine zusätzlichen Vertragserstellungsgebühren

## **AUFTEILUNG:**

1. Sehr großzügiges und helles Wohnzimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>) inkl. einer offener Stiege in den oberen Wohnbereich – ideal als Büro, Abstellraum oder gemütlicher Rückzugsort
2. Ess- und Kochbereich (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit neuwertiger Küche, kleiner Bar
3. Zwei sehr helle und große Schlafzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup> und ca. 16 m<sup>2</sup>)
4. Großzügiger Eingangsbereich (ca. 10 m<sup>2</sup>)
5. Badezimmer und WC getrennt, beide Räume verfügen jeweils über ein Fenster
6. 2 überdachte Balkone (ostseitig mit ca. 7 m<sup>2</sup>, westseitig mit ca. 6 m<sup>2</sup>)
7. Zugewiesenes Kellerabteil (ca. 5 m<sup>2</sup>)

## **LAGE:**

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen, perfekt angebundenen Lage von Dornbirn, einer der dynamischsten und lebenswertesten Gemeinden Vorarlbergs. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof, Bushaltestellen sowie wichtige Verkehrsachsen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Eine Lage, die sowohl Familien als auch Berufspendler überzeugt.

## **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

---

**Adresse (Straße,  
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Riedgasse 42

<b>Anzeigen ID</b>	292443	<b>Zimmer</b>	4
<b>Wohnfläche</b>	105 m²	<b>Etage</b>	4. OG
<b>Anzahl Stockwerke</b>	2	<b>Baujahr</b>	1961
<b>Bautyp</b>	Saniert	<b>Objekttyp</b>	Maisonette
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Balkon</b>	13,00 m²
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Keller</b>	5,00 m²	<b>Befristung</b>	3 Jahre
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	84 kwh/m²a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,77 kwh/m²a	<b>Klasse</b>	
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D

---

Gesamtbelastung	€ 1.560,44
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 246,73
Mehrwertsteuer	€ 33,71
Gesamtmieta (inkl. MwSt.)	€ 1.280
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.163,64
Kaution	€ 4.680