

## 3-Zimmer-Wohnung in historischen Haus in Riezlern



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Lick & Partner GmbH  
Kontakt: Ivo Bertolini, MSc.  
Adresse  
(Straße, Bahnhofstraße 5  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: +43 6603868112  
Mobile: +43 6603868112  
E-Mail: i.bertolini@lick-partner.at

**Diese kompakte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses Wald 3 in Riezlern bietet rund 57 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und eine funktionale Raumaufteilung. Über die Diele sind der Wohnbereich mit Küchenzeile, zwei Schlafzimmer sowie das Badezimmer zugänglich.**

Der Wohnraum mit integrierter Küche bildet das Zentrum der Wohnung und verfügt über den Zugang zum nach Südosten orientierten Balkon, der zusätzlichen Außenraum für den Alltag bietet. Zwei Zimmer – unterschiedlich groß – ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und entspricht einem gepflegten, dem Gebäudealter angemessenen Zustand.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt solide und nutzbar; kleinere optische Adaptierungen können je nach persönlichem Anspruch sinnvoll sein. Ein Kellerabteil mit rund 4,5 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum. Den Bewohnern des Hauses steht außerdem eine großzügige, rund 71 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsterrasse mit südwestlicher Ausrichtung zur Verfügung.

Die Wohnung ist ab März 2026 oder nach Vereinbarung verfügbar.

# Flächenübersicht

## Wohnnutzfläche: ca. 57 m²

1. Diele: ca. 8,5 m²
2. Wohn-/Essbereich mit Küche: ca. 25,5 m²
3. Zimmer: ca. 10,6 m²
4. Zimmer: ca. 6,8 m²
5. Bad/WC: ca. 4,35 m²

**Balkon:** ca. 7,4 m²

**Kellerabteil:** ca. 4,5 m²

## Monatliche Kosten (Stand 2025)

1. Betriebskosten (inkl. USt.): € 267,03
2. Reparaturrücklage: € 108,83
3. Gesamtbelastung monatlich: € 375,86

## Weitere Eckdaten

1. Heizung: Zentralheizung | Öl
2. Stockwerk: 1. OG
3. Bau- und Sanierungsstand: historischer Altbestand, modernisiert
4. Verfügbarkeit: März 2026 oder nach Vereinbarung

## Kaufpreis

1. **Wohnung** € 149.000

## Kaufnebenkosten

1. Grunderwerbssteuer: 3,50 %
2. Grundbucheintragungsgebühr: 1,10 %
3. Vertragserstellung: 2,00 % (zzgl. USt.)
4. Vermittlungshonorar: 3,60 % (inkl. USt.)
5. Bank, Barauslagen | Beglaubigungskosten: nach Aufwand

**Information:**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und beruhen auf Angaben des Abgebers und den vorliegenden Unterlagen. Rechtsgrundlage des Kaufs stellt ausschließlich der Kaufvertrag dar. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Angebot freibleibend, vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Riezlern, Wald 3		
<b>Anzeigen ID</b>	292520		
<b>Wohnfläche</b>	55.79 m²	<b>Bautyp</b>	Altbau
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Balkon</b>	7,38 m²	<b>Keller</b>	4,48 m²
<b>Heizung</b>	Öl	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	38 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,26 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C		

---

Kaufpreis	€ 149.000
-----------	-----------