



## Gemütliche 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung, provisionsfrei



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Privatanzeige

Diese kompakt geschnittene 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in Kennelbach bietet 69,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen privaten Gartenanteil von 60 m<sup>2</sup>. Die Innenhöhe von 2,42m und eine ideale Raumauflistung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Kaufobjekt befindet sich in einem Mehrparteienhaus mit insgesamt drei Einheiten und eignet sich ideal für Familien mit Kindern.

Ein Kellerabteil mit ca. 10m<sup>2</sup> und private Dachbodenfläche bieten zusätzlichen Stauraum.

Den Ortskern mit diversen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Arzt, Schule und Kindergarten, sowie die Städte Bregenz und Wolfurt erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Autobahnanschluss ist auch schnell erreichbar. Die Bushaltestelle, an jener die Linien 131 und 830 stehen bleiben, ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Betriebskosten sind niedrig, momentan sind keine Sanierungsmassnahmen geplant.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung: gascharov@gmail.com

Objektart: Wohnung

Zimmer: 4

Wohnfläche: 69,4 m<sup>2</sup>

Keller: 10m<sup>2</sup>

Gartenanteil: 60m2

Baujahr: 1905

Raumhöhe 2,42m

Etage: Dachgeschoss 3-Stock-Gebäude

Personenaufzug: Nicht vorhanden

Zustand: Gut

Heizungsart: Strom und Holz

Betriebskosten: Ca. 191,29 inkl. Rep.-Fonds, Versicherung, Steuer, Abwasser, Gebühr und Hauswervaltung

Strom kostet ca.119,00 Euro monatlich inkl.Heizung

Der Reparaturfond beträgt Stand Dezember 2024 im Wert 37.544,19 Euro. In den kommenden Jahren sind keine Reparaturen oder Renovierungen geplant.

#### Beschreibung:

Massivbau-Ziegelwände mit Balken, Holz-Decken. Fassaden Fachwerk ist nur dekorativ

Der gesamte Bodenbelag wurde im Jahr 2022 vollständig ersetzt

Bodenbelag aus Natur Parkett Esche mit einer Beschichtung aus weißem Lack und Linoleum-Klicksystem

2025 wurde der Wohnungselektroschrank komplett neu ersetzt

Alles Wände sind mit Dispersionsfarbe, nur in Duschkabine Fliesen

Die Sanitär- und Abwasserleitungen in der Wohnung wurden 2022 komplett erneuert, das Badezimmer ist komplett neu

Im Jahr 2022 wurde eine interne Wärmedämmung mit Rigips Vorsatzschale an allen Außenwänden und Decken vorgenommen.

Die Beheizung erfolgt mit Infrarotpaneelen 4Stk x 0,6kW und einem Schwedenofen.

Privater Gasanschluss im Keller ist erreichbar

Die Wohnung hat einen Keller von 10 m2 und 1/3 Teil aus Dachboden

Die Wohnung hat einen Garten von 60 m2

Im Garten gibt es einen Gartenschrank für Fahrräder

Insgesamt befinden sich im Gebäude drei Wohnungen

In der Nähe besteht die Möglichkeit, auf der Straße zu parken, sowie die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bregenz, Kennelbach, Waldhäuser

**Anzeigen ID** 293786

**Wohnfläche** 69.4 m<sup>2</sup>

**Zimmer** 4

**Grundstücksgröße** 804 m<sup>2</sup>

**Nebenräume** 2

<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Etage</b>	Dachgeschoss
<b>Bautyp</b>	Altbau	<b>Baujahr</b>	1905
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Garten</b>	60,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Dachboden</b>	10,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Holz, Elektro
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	187 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2,58 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>			

---

Kaufpreis	€ 285.000
Monatliche Kosten	€ 192