



## Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Dornbirn



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Deborah Niedertscheider  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Pontenstrasse 24a  
6890 Lustenau  
Telefon: 0043557793080-209  
Mobile: 0043676843115209  
E-Mail: d.niedertscheider@ah.at

Stilvolles Wohnen im Herzen der Stadt – ruhig und komfortabel. Diese gepflegte und gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bietet ideale Voraussetzungen für Mieter, die zentrales Wohnen mit einem angenehmen Maß an Ruhe verbinden möchten. Der einladende Eingangsbereich mit praktischem Einbauschränk erschließt das großzügige Esszimmer sowie den hellen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Zwei komfortable Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, eines davon mit zusätzlichem Balkon. Die separate Küche, ein separates WC sowie das Badezimmer mit Badewanne und Fenster sorgen für guten Wohnkomfort und eine funktionale Raumaufteilung. Hinweis für Bewerber: max. 4 Personen aufrechtes Arbeitsverhältnis einwandfreier Leumund

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Dornbirn, in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar. Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht kurze Wege und einen effizienten Alltag.

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

Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Spinnergasse

**Anzeigen ID**

294539

**Wohnfläche**

89 m<sup>2</sup>

**Zimmer**

3.5

**Bautyp**

Gebraucht

**Baujahr**

1969

**Objektart**

Wohnung

**Objekttyp**

Terrassenwohnung

<b>Terrasse</b>	12,00 m²	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Februar 2026	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	68.00 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.76 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D	<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah-immo-1361

---

Gesamtbelastung	€ 1.565,43
Netto-Kaltniete	€ 1.168,57
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 280
Gesamtmiete (inkl. MwSt.)	€ 1.565,43
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.168,57
Erklärung Kosten	€ 4.700 Kautio (Bankgarantie, Überweisung)