

**Schöne, möblierte 3 1/2 - Zimmer – Wohnung mit
traumhaftem Ausblick in guter Lage von Dornbirn zu
kaufen!****Kontaktinformationen**

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH
Adresse
(Straße, Bahnstraße 20A
Hausnummer, 6844 Altach
PLZ):
Telefon: 0660 / 6899366
Mobile: 0660 / 6899366
E-Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.at

Lage:

Die Wohnung (Wohnanlage) befindet sich in der Eisengasse 31a in der Vorarlberger Wirtschaftsmetropole Dornbirn. Sie erreichen in wenigen Minuten zu Fuss bzw. mit dem Fahrrad die Einrichtungen des alltäglichen Lebens (Lebensmittel Märkte, Banken, Fussgängerzone, Geschäfte, Kindergarten, Schulen, Bushaltestelle,...).

Objektbeschreibung:

Die 3 1/2 – Zimmer – Wohnung befindet sich in einem Wohn- Geschäftshaus, welches im Jahre 1967 erbaut wurde. Die Wohnung wurde 2025 teilsaniert und auch die Wohnanlage wurde im Laufe der Jahre saniert. Die Wohnung umfasst insgesamt ca. 71 m² Wohnnutzfläche. Zur Wohnung zugehörig ist ein Abstellraum.

Die Wohnung befindet sich im 4. OG ist gut eingeteilt und verfügt über ein Wohnzimmer/Vorraum, eine Wohnküche (inkl. Einbauküche), ein Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, ein Badezimmer (inkl. Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss), ein WC und einen Balkon.

Gegenwärtig ist die Wohnung gut vermietet! Mietende Ende März 2026!

Ausstattung:

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Kunststoffböden

Türen: Holzfurniertüren

Fenster: erneuert

Heizung: Zentralheizung – Wärmeabgabe durch Heizkörper

Warmwasseraufbereitung:Zentralheizung

Allgemeinflächen:

- Parkplätze für Besucher und Bewohner sind genügend vorhanden
- Fahrradabstellraum

Kurzer Auszug der bisherigen Sanierungsmaßnahmen:

- 1 Umlaufpumpe der Heizung wurde 2019 erneuert und eine Umlaufpumpe wurde 2021 erneuert
- Küche inkl. Einbauküche erneuert (2025)
- Türen wurden erneuert (2025)
- Böden erneuert (2025)
- Badezimmer erneuert (2025)
- Fenster erneuert (2025)
- usw.....

Energieausweis:

HWB: 108 kWh/m²/a; Klasse D

fGEE: 1,84; Klasse D

KAUFPREIS:

Whg. € 298.000

BETRIEBSKOSTEN:

ca. € 231/Monat + Rep.-Fonds ca. € 155,–/Monat

BEZUGSTERMIN:

Ab 01.04.2026

VERMITTLUNGSHONORAR:

3 % vom Verkaufspreis zzgl. gesetzl. MwSt.

§ 15 der Makerverordnung gilt als vereinbart

SONSTIGE NEBENKOSTEN:

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragsgebühr

Notar-/Anwaltskosten

KONTAKT:

Mag. Jürgen Sandholzer

Mobil: +43 (0)660 68 99 366

Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.at

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Eisengasse 31a		
Anzeigen ID	295350		
Wohnfläche	71 m ²	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1967	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Dachgeschoßwohnung
Heizung	Öl	Heizwärmebedarf (HWB)	108 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,84 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)			

Kaufpreis

€ 298.000