

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Ausblick in Toplage Dornbirn



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Thomas Bacher  
Adresse  
(Straße, Neugrött 21  
Hausnummer, 6972 Fussach  
PLZ):  
Telefon: 06649622892  
Mobile: 06649622892  
E-Mail: thomas.bacher@vol.at

### Lage & Wohnanlage

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer kleinen, ruhigen Wohnanlage im beliebten Stadtteil Birkenwiese/Heinzenbeer. Die zentrale und dennoch ruhige Lage ermöglicht es, das Naherholungsgebiet an der Dornbirner Ach sowie Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Auch der Dornbirner Marktplatz ist mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

### Wohnung & Ausstattung

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch einen offenen Koch-, Wohn- und Essbereich, ein gemütliches Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC. Die hochwertige Küche ist mit Herd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler und einem großzügigen Inselblock mit viel Stauraum ausgestattet.

Das absolute Highlight ist der große, nach Süden ausgerichtete Balkon (25 m<sup>2</sup>), der einen herrlichen Ausblick bietet und den Wohnraum optimal erweitert.

### Weitere Annehmlichkeiten

1. Tiefgaragenstellplatz
2. Fahrradabstellplätze (in der Tiefgarage und überdacht im Erdgeschoss)
3. Wasch- und Trockenraum

4. Eigenes Kellerabteil
5. Personenaufzug
6. Zentralheizung (Gas) mit Fußbodenheizung
7. Kabelanschluss
8. Baujahr 2009
9. Helle Räume mit großen Fenstern
10. Nichtraucherwohnung
11. Keine Hunde erlaubt

## Eckdaten

1. Wohnfläche: ca. 57 m<sup>2</sup>
2. Zimmer: 2 (1 Schlafzimmer, 1 Wohn-/Esszimmer, Bad, Abstellraum)
3. Boden: Fliesen und Parkett
4. Balkon: 25 m<sup>2</sup>, Südausrichtung
5. Mietbeginn: ab Februar 2026
6. Mietdauer: 3 Jahre
7. Kaltmiete: € 930,- inkl. MwSt.
8. Tiefgaragenplatz: € 70,- inkl. MwSt.
9. Betriebskosten: ca. € 200,-
10. Kaution: 3 Monatsmieten (bar oder Bankgarantie)
11. Provisionsfrei

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Wührmeisterstrasse 13a		
<b>Anzeigen ID</b>	295552	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Wohnfläche</b>	57 m <sup>2</sup>	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Baujahr</b>	2009	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Keller</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	25,00 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	3,2 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	Februar 2026
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	40,1 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Befristung</b>	3 Jahre	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,7 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b>			
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B		
<b>Klasse</b>			
<b>Gesamtenergieeffizienz- A+</b>			
<b>Faktor (Klasse fGEE)</b>			
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

<b>Gesamtbelastung</b>	€ 1.130
<b>Betriebskosten (exkl. Mwst)</b>	€ 200
<b>Miete (Auto-)Stellplatz</b>	€ 70
<b>Kaution</b>	€ 3.000
<b>Einmalkosten</b>	€ 200