



## Dornbirn: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Garten und Terrasse



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Anastasios Maximos  
Adresse  
(Straße, Lindauer Straße 13  
Hausnummer, 6911 Lochau  
PLZ):  
Telefon: +43 676 7090990  
Mobile: -  
E-Mail: anastasios.maximos@simaimmobilien.at

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dornbirn

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von **53,65 m<sup>2</sup>** bietet eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Wohnkonzept. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumgestaltung und moderne Ausstattung.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Küche sorgt für ein großzügiges Raumgefühl. Die Einbauküche ist funktional in den Wohnraum integriert.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung ermöglicht. Von Wohnbereich aus gelangen Sie auf die **Terrasse mit anschließendem Garten**, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen Personenaufzug. Zur Immobilie gehören zudem ein **Tiefgaragenstellplatz** und ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die Wohnung ist aktuell bis zum **31.01.2028 vermietet**. Falls ein Einzug nicht direkt erwünscht ist, kann man währenddessen Mieteinnahmen generieren und die Wohnung als Investition nützen. **Falls das Bedürfnis besteht, früher einzuziehen, besteht ebenso eine Möglichkeit dies für Sie zu ermöglichen.** Nehmen Sie diesbezüglich gerne mit unserem Makler, Anastasios Maximos Kontakt auf.

Auch die Lage überzeugt durch ihre gute Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind rasch erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der zentralen Lage bietet das

Wohnumfeld eine ruhige Atmosphäre.

### Hinweise

Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <7.750m

#### Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

#### Lage:

Die Wohnung in Dornbirn überzeugt durch ihre zentrale Lage in Vorarlberg. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Arzt, Apotheke, Schulen und Kindergärten sorgen für eine optimale Familienfreundlichkeit. Supermarkt, Bäckerei und Bank sind schnell erreichbar, während eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, einschließlich Bus und Bahnhof, für Mobilität sorgt. Hier wohnen Sie komfortabel und praktisch!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Thomasbündt		
<b>Anzeigen ID</b>	296423		
<b>Wohnfläche</b>	53.65 m²	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	EG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2013	<b>Objektart</b>	Wohnung

<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	22,30 m²	<b>Garten</b>	42,81 m²
<b>Keller</b>	6,00 m²	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung, Erdwärme	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	41 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.7 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/363
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 349.500
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 260,68
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.