



## Ideale Starter Wohnung- 2 Zimmer Balkonraum in toller Lage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Michael Helm  
Adresse  
(Straße, Marktstrasse 38  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: +43 (0) 699 150 36 132  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Ideale Starter Wohnung- 2 Zimmer Balkonraum in toller Lage

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dornbirn, Vorarlberg

Diese charmante, sanierte Wohnung mit einer Wohnfläche von **50,67 m<sup>2</sup>** vereint modernen Wohnkomfort mit dem besonderen Flair des Vorarlberger Lebensstils. Für **€ 240.000,-** haben Sie die Möglichkeit, sich Ihr eigenes Stück Lebensqualität in einer der begehrtesten Städte des Landes zu sichern.

Die Wohnung überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und den Einsatz **hochwertiger Materialien**. Der einladende Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, der für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Loggia**, die Ihnen einen **traumhaften Ausblick auf die Berge und die umliegende Natur** bietet. Hier genießen Sie entspannte Stunden in der Abendsonne – ideal, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

### **Die Lage überzeugt auf den ersten Blick:**

Die Lage in Dornbirn besticht durch ihre Vielfältigkeit. Ausgehend von Ihrer ruhigen Wohngegend, erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die Bushaltestellen in wenigen Gehminuten.

Diese Immobilie ist sowohl als **Eigentumswohnung** für Singles oder Paare als auch als **attraktives Anlageobjekt** bestens geeignet.

### **Extras**

- Beschattung (Markise elektrisch sowie Innenjalousien bei der Verglasung) komplett erneuert (2019)
- Schlafzimmer 2018 komplett Saniert
- Boiler 2019 erneuert
- Armaturen im Badezimmer Badewanne und Waschbecken 2024 getauscht
- Fußbodenheizung im Bad
- Gästeparkplätze teils sogar überdacht

2021 wurde eine umfassende Sanierung gemacht (Attika, Terrassendichtungenm Verkleidungen, Markisen etc.)

**Nutzen Sie diese Gelegenheit** und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der Lage, dem Ausblick und dem besonderen Charme dieser Wohnung begeistern – und starten Sie Ihr neues Kapitel in Dornbirn!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <9.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <10.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Wohnung in 6850 Dornbirn überzeugt durch ihre zentrale Lage und hervorragende Anbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: eine Apotheke, Schule und Kindergarten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Supermarkt, Bäckerei und Bank sorgen für zusätzlichen Komfort. Auch öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	296441		
<b>Wohnfläche</b>	50.67 m²	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	1	<b>Baujahr</b>	1990
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	5,51 m²
<b>Keller</b>	4,50 m²	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	103 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.77 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/1338
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	<b>Freiplatz (1)</b>	

---

Kaufpreis	€ 240.000
-----------	-----------

Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 121,9
-----------------------------	---------

Monatliche Kosten	€ 185
-------------------	-------

Sonstige Kosten (exkl.	€ 63,1
------------------------	--------

MwSt.)	
--------	--

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
-----------	-----------------------------------

Erklärung Kosten	
------------------	--

Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung: 1.1%

Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst excl. Barauslagen