

## NEUWERTIGE 3-Zimmerwohnung mit hochwertiger Ausstattung!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Volksbank Vorarlberg Immobilien GmbH & Co OG  
Kontakt: Martin Zgubic  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Lustenauer Straße 49, 6850 Dornbirn  
Telefon: 0508823932  
Mobile: 0664 9647273  
E-Mail: martin.zgubic@volksbank-immo.at

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - hier beginnt Ihr neues Kapitel! Diese moderne Wohnung bietet Ihnen auf ca. 69,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche exzellenten Wohnkomfort.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine einladende Atmosphäre. Die stilvolle Einbauküche lädt zum Kochen ein und die hochwertigen Böden aus Fliesen und Vinyl schaffen ein nobles Ambiente.

Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Der sonnige Balkon ist der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zulassen und den Feierabend zu genießen.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich lt. aktueller Vorschreibung auf ca. EUR 420,74 inkl. Reparaturfonds.

Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert, ein weiterer Tiefgaragenplatz kann dazu erworben werden.

Diese attraktive Wohnung, welche sich im 2. Obergeschoss befindet, ist bequem mittels Lift erreichbar und ab Oktober 2026 verfügbar.

Laut Nutzwertgutachten wurde das Bauvorhaben der Wohnanlage am 28.01.2020 bewilligt. Der Erstbezug erfolgte im März 2023.

Beim Kauf einer Immobilie kann es – insofern die Voraussetzungen erfüllt werden - zu einer Befreiung der Grundbuch-Eintragungsgebühr kommen.

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann.

Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, entweder unter, auf oder auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt zeitnah ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des Anbots.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der angeführte Grundriss als Symbolbild gilt und dieser sowie die darin enthaltenen Flächenangaben von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

Wir weisen darauf hin, dass das Balkonfoto mit KI bearbeitet wurde.

Die angeführten Betriebskosten beziehen sich auf die aktuelle, vorliegende Betriebskostenabrechnung bzw. Betriebskostenvorschreibung. Die tatsächlichen Kosten sind verbrauchsabhängig und können somit höher oder auch niedriger ausfallen.

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Weiters weisen wir Sie auf Ihr Rücktrittsrecht gem. § 30 a Konsumentenschutzgesetz hin. Den genauen Wortlaut des § 15 Maklergesetzes und des § 30 a Konsumentenschutzgesetzes können Sie dem beiliegenden Merkblatt entnehmen.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Volksbank Vorarlberg e. Gen.

Des Weiteren weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir glauben, Ihnen mit diesem Angebot ein interessantes Objekt namhaft gemacht zu haben.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,6% Vermittlungshonorar inkl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohngegend und guter Alltagsinfrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch Gastronomie- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und bieten eine hohe Lebensqualität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Der Ortskern sowie umliegende Gemeinden sind rasch erreichbar, ebenso wichtige überregionale Verbindungen Richtung Bregenz, Dornbirn und in die benachbarte Schweiz. Öffentliche Verkehrsmittel stehen in der Umgebung zur Verfügung und ermöglichen eine flexible Mobilität im Alltag.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Bruggerwiesen 9a		
<b>Anzeigen ID</b>	296933		
<b>Wohnfläche</b>	69.79 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	2. OG	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	16,06 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	5,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Solar	<b>Verfügbar ab</b>	Oktober 2026
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	33.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B

<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.68 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>
<b>Externe ID</b>	Volksbank_3162	<b>Gesamtenergieeffizienz- A+</b>
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	<b>Faktor (Klasse fGEE)</b>
		Freiplatz (1)

---

Kaufpreis	€ 527.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 288,9
Provision	3,6% inkl. 20% USt.