

## Tolle 2-Zimmerwohnung in Dornbirn-Rohrbach inkl. Tiefgaragenstellplatz



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: FLORIAN MAYR IMMOBILIEN  
Kontakt: Florian Mayr  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Reichshofstrasse 4  
6841 Mäder  
Telefon: 004355742096900  
Mobile: 00436608752024  
E-Mail: [florian.mayr@mayrimmo.com](mailto:florian.mayr@mayrimmo.com)

Diese charmante 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre ruhige, begehrte Lage und eine hervorragende Infrastruktur mit bester Anbindung.

Der großzügige Eingangsbereich/Flur empfängt Sie mit viel Platz und führt weiter in den hellen, offenen Wohnbereich, der viel Platz für individuelle Gestaltung und entspannte Stunden bietet. Die im Jahr 2025 von der renommierten Firma "Küchenwerkstatt" realisierte, hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität.

Das stilvolle, fugenlos ausgeführte Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster präsentiert sich modern und pflegeleicht. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil mit ausreichend Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert, zudem stehen im Außenbereich zahlreiche Besucherparkplätze zur Verfügung.

Dank der durchdachten Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung und der gefragten Lage eignet sich diese Immobilie ideal als Wohnung für Singles oder Paare bzw. als attraktive Investorenwohnung mit nachhaltigem Vermietungspotenzial.

Ein neuer Energieausweis befindet sich in Arbeit.

Einmalkosten:  
Grundbucheintragung: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%  
Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt.  
Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.  
zzgl. Barauslagen

Alle Angaben beziehen sich auf die Auskünfte der Eigentümer.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Schwefelquelle 4		
<b>Anzeigen ID</b>	296990		
<b>Wohnfläche</b>	58.57 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1998	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	5,45 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	10,67 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Anfang 2027	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	70.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.11 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D
<b>Externe ID</b>	MAYRIMMO-302		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis	€ 285.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 321,05
Provision	3,6 % inkl. 20% USt.