

## 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit wunderbarer Fernsicht



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Immoteam7 ITS GmbH  
Kontakt: Christoph Geringer  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, PLZ): Mozartstraße 1 Dornbirn  
Telefon: +43 664 88 79 13 46  
Mobile: +43 664 88 79 13 46  
E-Mail: geringer@imмотeam7.at

57,90 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
10,86 m<sup>2</sup> überdachter Balkon mit herrlichem Bergpanorama  
ruhige Wohnlage - angenehmes, entspanntes Wohnumfeld  
durchdachte Einbaumöbel bereits vorhanden und optimal in den Wohnraum integriert  
ideal genutzte Stauflächen - clevere Lösungen, die jeden Quadratmeter sinnvoll ausschöpfen  
interessante Starter- oder Anlegerwohnung  
freier Kaminzug - Möglichkeit für Holzofen  
nur 6 Wohneinheiten im Haus  
Kellerabteil vorhanden  
eigener Garagenplatz  
in Blumenegg - perfekt für Erholung und Outdoor-Aktivitäten  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindung in Gehweite  
Bezug ab sofort möglich  
kein Lift vorhanden

Betriebskosten: € 115,- (zzgl. Rep. Fond € 90,-)

Kaufpreis Stellplatz: € 15.000,-

Kaufpreis Wohnung: € 199.500,-

Nebenkostenübersicht:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

Vertragserichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.

zzgl. Barauslagen

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Sämtliche Bilder wurden mittels KI optimiert.

Lage:

Diese Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage in Thüringen, die dörfliches Leben als auch ländliche Ruhe vereint. Der Fußweg zur nächsten öffentlichen Verkehrshaltestelle beträgt lediglich 7 Minuten, was eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet.

In nur 6 Minuten Fahrzeit erreichen Sie den nächsten Hauptbahnhof, der eine ausgezeichnete Verbindung zu regionalen und überregionalen Zielen bietet.

Die Umgebung besticht durch ihre natürliche Schönheit und die Nähe zu zahlreichen lokalen Annehmlichkeiten, darunter Geschäfte, Restaurants und Parks. Diese Lage verspricht sowohl Komfort als auch Bequemlichkeit für jeden Bewohner.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Thüringen, Herrengasse 9		
<b>Anzeigen ID</b>	297300	<b>Zimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	57.9 m <sup>2</sup>	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Baujahr</b>	1991	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung	<b>Terrasse</b>	10,86 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	121 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Externe ID</b>	Immoteam7_ITS-153
<b>Klasse</b>		<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis € 199.500