

Stilvolle 2 Zimmerwohnung mit großzügigem Balkon in Dornbirn-Rohrbach



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	ImmoCaDo GmbH
Kontakt:	Dominik Büchele
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sandgasse 13d 6850 Dornbirn
Telefon:	00435572430984
Mobile:	00436601994511
E-Mail:	dominik@immo-cado.com

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- Adresse: Eschenstraße 17, 6850 Dornbirn (Rohrbach)
- Gebäude: Kleine Wohnanlage mit nur 8 Parteien
- Zimmer: 2 Zimmerwohnung
- Wohnnutzfläche: ca. 66,15 m²
- Balkon: ca. 37,15 m²
- Kellerabteil: ca. 5,17 m²
- Kaufpreis Wohnung: € 498.000
- Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 24.000
- Besucherparkplätze: ausreichend vorhanden
- Heizung: Erdwärme mit Fußbodenheizung
- Warmwasser: solarunterstützt
- Internet: Kabelanschluss
- Betriebskosten: € 254,01 monatlich inkl. TG und Rücklage

Diese hochwertige 2 Zimmerwohnung in der Eschenstraße 17 im beliebten Dornbirner Stadtteil Rohrbach vereint modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Lage.

Die kleine und gepflegte Wohnanlage mit lediglich acht Parteien sorgt für eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre. Gleichzeitig profitieren Sie hier von der idealen Kombination aus Naturnähe und schneller Zentrumsanbindung – sowohl Spaziergänge im Grünen als auch kurze Wege in die Innenstadt sind somit leicht möglich.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 66,15 m² bietet die Wohnung eine großzügige Raumaufteilung, die durch hochwertige Materialien und maßgeschneiderte Einbauten ergänzt wird.

Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnlich große und überdachte Balkon mit ca. 37,15 m². Dieser bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder eine stilvolle Outdoor-Gestaltung.

Der Wohn- und Essbereich überzeugt mit einer exklusiven Designküche von Sieber Hubert aus Bregenz und ist mit hochwertigen Bosch-Geräten ausgestattet. Ein echtes Highlight ist die edle Arbeitsplatte aus echtem Calacatta-Marmor, kombiniert mit einer Bora Induktionskochplatte inkl. integriertem Abzug. Der Küchenboden ist mit einer eleganten großformatigen Fliese ausgeführt und fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtkonzept der Wohnung ein.

In den Wohnräumen wurde ein besonders hochwertiger massiver Fischgrätparkettboden aus Eiche (2 cm) verlegt. Dieser sorgt für ein warmes und stilvolles Ambiente.

Generell sind in der gesamten Wohnung großformatige Fliesen sowie wandbündige Türen verbaut, wodurch ein modernes und elegantes Wohngefühl entsteht.

Das Schlafzimmer bietet durch maßgefertigte Einbauschränke viel Stauraum. Zusätzlich ist hier auch die Waschmaschine clever integriert. Ein eingebautes Bett sorgt für eine optimale Raumnutzung und ein harmonisches Design.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine begehbare Dusche sowie einen praktischen Handtuchheizkörper. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich erhöht die Funktionalität der Wohnung erheblich und ist eine absolute Besonderheit bei einer 2 Zimmerwohnung.

Ebenfalls im Eingangsbereich befindet sich ein großzügiger Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum für Garderobe und Alltagsgegenstände bietet.

Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich mittels Erdwärme über eine angenehme Fußbodenheizung, während die Warmwasseraufbereitung solarunterstützt erfolgt. Diese nachhaltige Energienutzung sorgt für effizientes und komfortables Wohnen.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch ein Kellerabteil mit ca. 5,17 m², welches zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für einen Aufpreis von € 24.000,-- zusätzlich erworben werden. Für Gäste stehen darüber hinaus ausreichend Besucherparkplätze direkt bei der Wohnanlage zur Verfügung.

Einmalkosten:

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

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

**Adresse (Straße,
Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn

Anzeigen ID	297670	Zimmer	2
Wohnfläche	66.15 m ²	Baujahr	2021
Bautyp	Neubau (bis 5 Jahre)	Objekttyp	Allgemein
Objektart	Wohnung	Keller	5,17 m ²
Balkon	37,15 m ²	Verfügbar ab	nach Absprache
Heizung	Erdwärme, Solar, Fußbodenheizung	Heizwärmebedarf (HWB)	30.00 kwh/m ² a
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Externe ID	CaDo-119
Klasse			
Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B		
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)		

Kaufpreis	€ 498.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 254,01
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 24.000
	Tiefgarage