



Familienfreundliche Ruhe-Oase in Stadtnähe: 4-Zimmer Maisonette Wohnung - provisionsfrei!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Name: Verena Türtscher
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
Telefon: 06502409669
Mobile: -
E-Mail: verena.tuertscher@gmx.at

Diese 4-Zimmer-Maisonette ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Ort, an dem man sich wohlfühlen und aufatmen kann. Ein Zuhause, das Wärme ausstrahlt, Geborgenheit bietet und gleichzeitig viel Raum für Familienleben und persönliche Entfaltung schafft. Eingebettet in eine ruhige Sackgasse, umgeben von Grünflächen und mit einem unvergleichlichen Blick auf die Karrenseilbahn und den Breitenberg, entsteht hier ein Lebensgefühl, das man nur selten findet.

Auf zwei lichtdurchfluteten Wohnebenen entfalten sich ca. 85 m² Wohnfläche, die durch ihre offene Gestaltung ein harmonisches und freundliches Wohnklima schaffen. Dank der Südausrichtung begleitet Sie die Sonne selbst in den Wintermonaten durch den Tag und sorgt in den Wohn- und Schlafräumen für eine warme, einladende Atmosphäre. Die große 20-m²-Terrasse wird schnell zum Lieblingsplatz für ein Frühstück im Morgenlicht, ein Kaffee in der Mittagssonne oder ein Grillabend mit Blick auf die Berge.

Ob lokale Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Banken sowie Schulen und Kindergärten – all diese wichtigen Einrichtungen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Bushaltestelle, Dirketverb. i.d. Stadt: 1 min

Spiell- und Sportplatz Staufenberg: 3 min

VS und Kindergarten Wallenmahd :5 min

Hofer Wallenmahd: 10 min

Eurospar Rose: 13 min

Apotheke im Hatlerdorf: 15 min

Eckdaten & Highlights:

Adresse: Badgasse 69, Top 6

Baujahr: 1999

Wohnfläche: ca. 85m²

Zimmer: 4-Zimmer

Etagen: 1. OG und 2.OG

Aufteilung OG 1: Eingang / Flur / Garderobe: 8,8m²

Zimmer 1: 11,10m²

Zimmer 2: 7,9m²

Elternschlafzimmer: 12,10m²

Bad: 6,15m²

WC: 1,25m²

Aufteilung OG 2: Küche/Essen/Wohnen: 34m²

Terrasse: 20m²

Kellerabteil: 10,5 m²

Allgemeine Stellfläche: 20 m²

Terrasse: 20m²

Stellplatz: Carport (im Preis inkl.)

Heizung: Fernwärme (neu)

HWB: 44 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE 0,91 kWh/m²a (Klasse B)

Betriebskosten: € 348, - inkl. Rep. Fonds

Kaufpreis: € 465.000, - provisionsfrei!

Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung (Befreiung gemäß GGG Richtlinie §25a bis 01.07.2026 möglich)

Vertragserrichtungskosten, Beglaubigungskosten

Bezugsfertig: ab Frühsommer 2026

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Badgasse		
Anzeigen ID	298478		
Wohnfläche	85 m²	Grundstücksgröße	85 m²
Zimmer	4	Anzahl Stockwerke	2
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1999
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objektyp	Maisonette	Badezimmer	1
Terrasse	20,00 m²	Abstellraum	10,5 m²
Fahrradraum	20 m²	Heizung	Fernwärme
Verfügbar ab	Juni 2026	Heizwärmebedarf (HWB)	44 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	Klasse B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,91 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	Klasse B		
Parkplatz:	Carport		

Kaufpreis	€ 465.000
Monatliche Kosten	€ 348
Erklärung Kosten	3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung (Befreiung gemäß GGG Richtlinie §25a bis 01.07.2026 möglich) Vertragsserrichtungskosten, Beglaubigungskosten