



## Moderne 3 Zimmer Gartenwohnung – ruhig gelegen mit hochwertiger Ausstattung (BJ 2020, Privatverkauf)



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Matthias Feiner  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):  
Telefon: 06641314535  
Mobile: -  
E-Mail: matthias.feiner@gmx.at

**Kaufpreis:** € 469.000

**Tiefgaragenplatz:** vorhanden (zzgl. € 20.000)

**Betriebskosten:** ca. € 353,11 (davon € 88,67 Reparaturfond)

**Maklerprovision:** entfällt (Privatverkauf)

### Eckdaten auf einen Blick:

**Wohnfläche:** 68,05 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** 9,91 m<sup>2</sup>

**Garten:** ca. 18 m<sup>2</sup>

**Kellerabteil:** 5,91 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2020

**Verfügbar ab:** nach Absprache.

## **Energie & Technik**

**Heizsystem:** Zentrale Luftwärmepumpe

**Photovoltaikanlage:** installiert Ende 2024

**Fußbodenheizung:** in allen Wohnräumen

**Energiekennzahlen:** HWB: 29,2 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) / fGEE: 0,82 (Klasse A)

**Energieausweis:** vorhanden.

## **Einmalkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

Vertragserrichtungsgebühr

## **Beschreibung der Wohnung:**

Diese moderne und sehr gepflegte 3-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung ohne Platzverlust, hochwertige Bauweise sowie maßgefertigte Einbauten vom Küchenbauer. Die attraktive Außenfläche mit sonniger Terrasse und privatem Garten bietet zusätzlichen Wohnkomfort und schafft einen idealen Rückzugsort im Freien.

Die im Jahr 2020 errichtete Kleinwohnanlage besteht aus nur 10 Einheiten, die auf 2 Baukörper aufgeteilt sind. Sie befindet sich in einer ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Lage in Dornbirn (Ortsteil Knie). Ein Lift sorgt für zusätzlichen Komfort, während die professionelle Hausverwaltung eine reibungslose Betreuung der gesamten Anlage gewährleistet.

Der offene Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Garten – ideal zum Entspannen, für gesellige Stunden oder gemütliche Abende im Grünen.

## **Das macht diese Wohnung besonders:**

1. Durchdachter Grundriss ohne Platzverlust.
2. Hochwertige & maßgefertigte Küche mit Steinplatte und Markengeräten.
3. Maßgefertigte Badmöbel und Garderobe vom Küchenbauer.
4. Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen.
5. Sonnige Terrasse mit Südausrichtung und angrenzendem Garten.
6. Nachhaltige Energieversorgung (Luftwärmepumpe & PV-Anlage)
7. Fußbodenheizung in allen Räumen.
8. Ruhige Wohngegend mit hoher Lebensqualität.
9. Lift, Tiefgaragenplatz und Kellerabteil vorhanden.
10. Ideal für Paare, kleine Familien oder Singles.
11. Sehr gepflegter Gesamtzustand – bezugsbereit.

## **Raumaufteilung:**

1. Eingangsbereich mit maßgefertigter Garderobe und Stauraum.
2. Offener Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Küche und Gartenzugang.
3. 2 Schlafzimmer.
4. Badezimmer mit stilvollen Einbaumöbeln.
5. Terrasse und Garten.

### Lage – ruhig und sehr gut angebunden:

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage in Dornbirn (Knie) und bietet:

1. Sehr gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.
2. Öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.
3. Schulen und Kinderbetreuung im Umfeld.
4. Sehr gute Anbindung ins Stadtzentrum Dornbirn und Richtung Autobahn.

### Sonstiges

Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich erworben werden. (zzgl. 20.000€)

### Kontakt

Gartenwohnungen dieser Art sind in Kombination aus ruhiger Lage, moderner Bauweise, hochwertiger Ausstattung und privater Außenfläche nur selten am Markt verfügbar.

Gerne übermittle ich Ihnen weitere Informationen oder vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin. (+43 664 131 45 35)

*Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé dient als Vorinformation. Rechtsgrundlage ist ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag.*

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Knie 40b		
<b>Anzeigen ID</b>	299269	<b>Zimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	68.05 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Baujahr</b>	2020
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Garten</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	9,91 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	5,91 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	29,2 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A

**Parkplatz:** (Tief-)Garage

---

Kaufpreis	€ 469.000
Monatliche Kosten	€ 353,11
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000
Erklärung Kosten	Kaufpreis: € 469.000 Tiefgaragenplatz: vorhanden (zzgl. € 20.000) Betriebskosten: ca. € 353,11 (davon € 88,67 Reparaturfond) Maklerprovision: entfällt (Privatverkauf)