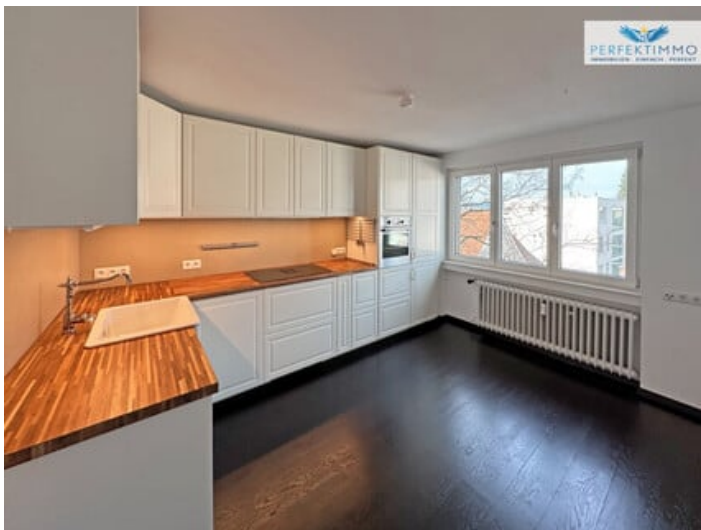




zur Anzeige

## Neuer Preis: Sanierte 2-Zimmer-Wohnung



### Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH  
Kontakt: Lukas Frühstück  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Kirchstraße 10  
6900 Bregenz  
Telefon: 00436645251685  
Mobile: 00436645251685  
E-Mail: lf@kmenta-immo.at

### Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Diese sanierte **2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss** befindet sich in attraktiver Lage von Dornbirn und vereint ruhiges Wohnen mit der Nähe zum Stadtzentrum. Die Wohnung ist traumhaft sonnig gelegen und bietet Familien sowie Paaren ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld. Durch die zentrumsnahe Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen und Freizeiteinrichtungen rasch erreichbar, was den Alltag besonders praktisch gestaltet.

Die Wohnung präsentiert sich in einem modernisierten und gepflegten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, freundlichen Wohnräumen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon mit einer Fläche von ca. 2 m<sup>2</sup> wird mit der Nachbarwohnung geteilt und lädt zu kurzen Entspannungsmomenten im Freien ein. Zusätzlich steht eine allgemeine Dachterrasse zur Mitnutzung zur Verfügung, die einen erweiterten Freiraum bietet und sich ideal für sonnige Stunden oder gemütliche Abende eignet.

Die ruhige Umgebung in Kombination mit der guten Infrastruktur macht diese Wohnung besonders attraktiv für alle, die stadtnah wohnen und dennoch Erholung genießen möchten. Ob als neues Zuhause für Paare oder kleine Familien – dieses Objekt bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Lebensqualität.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1955

Letzte Renovierung: 2020-2022 (neue Küche, neues Bad, neue Stromversorgung, neue Fenster, neue Böden, neue Türen, neue Eingangstüre, neue Decken verbaut, zusätzliche Isolierung an Eingangstüre)

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: 55 m<sup>2</sup>

Zustand: renoviert

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 218,38 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB<sub>Ref, SK</sub> = 180,2 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E) | f<sub>GEE</sub> = 2,29 (Klasse D), gültig bis 31.12.2031

Stockwerk: 4. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Balkon: ca. 2 m<sup>2</sup> - geteilt mit Nachbarwohnung

Dachterrasse: Allgemeinfläche zur Mitnutzung

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: Nein

**Kaufpreis: € 275.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

#### IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Lukas Frühstück, MSc.

geprüfter Immobilienmakler

Mobil: ?

E-Mail:

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

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.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:  
6850 Dornbirn

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	299435		
<b>Wohnfläche</b>	55 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	4. OG	<b>Baujahr</b>	1955
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	180.2 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.29 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D	<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/2534

---

Kaufpreis € 275.000

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 218,38  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.