

## Dornbirn - charmante 2-Zimmerwohnung mitten im Oberdorf inkl. Tiefgaragenplatz



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Privatanzeige

Mitten im Oberdorf von Dornbirn, am Fuße des Zanzenbergs gelegen, bietet die Wohnung hohe Lebensqualität. In nur 15 Minuten ist man zu Fuß am Marktplatz, gleichzeitig liegt das Naherholungsgebiet Zanzenberg in unmittelbarer Nähe. Bushaltestellen Richtung Stadtzentrum oder aufs Bödele sind ebenfalls direkt vor der Haustüre. Schlafzimmer, Wohnraum und Loggia öffnen sich Richtung Südwesten mit Ausblick auf den unmittelbar davor gelegenen Park und den dahinter liegenden Karren. Supermarkt, Bäckerei, Restaurant, Bank, Volksschule und ein Fahrradgeschäft sind auch ganz nah.

+ optimal geschnittener Wohnungsgrundriss – alle Räume natürlich belichtet und belüftet

- + geräumiges, helles Wohnzimmer – mit großer Schiebetüre zur Loggia
- + gemütliche Loggia – mit hoher Aufenthaltsqualität und schöner Aussicht
- + gut ausgestattete Küche - mit Fenster und Abstellraum, räumlich getrennt zum Wohnraum
- + großes Schlafzimmer – perfekt möblierbar mit Nische für großen Kleiderschrank
- + Bad/WC mit Fenster, begehbare Dusche und extra Nische für Waschmaschine/Wäschr.
- + freundlicher, heller Vorraum - mit Ausblick Richtung Bödele und Glastüre zum Wohnraum
- + raumhohe Fenster im Wohnraum, Schlafzimmer und im Eingangsbereich
- + effektiver Sonnenschutz – Jalousien in Bad/Küche, Fensterläden in allen anderen Räumen
- + Fußbodenheizung in allen Räumen, zusätzlich mit Handtuch-Heizkörper im Bad
- + sehr gepflegter Zustand - Parkett frisch renoviert und komplett neu ausgemalt
- + Kleine, exklusive Wohnanlage - insgesamt 15 Wohneinheiten aufgeteilt auf 2 Häuser
- + Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss, nur 7 Wohnungen im Haus
- + Tiefgarage mit Tageslicht und einfacher Zufahrt – Stellplatz gut erreichbar und befahrbar
- + Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage – komfortabel angeordnet

Baujahr: 2008 (errichtet durch die Fa. Rhomberg Bau)

Bezug: ab sofort möglich

Monatl. Betriebs- und Heizkosten: 239,35 € inkl. MWST (aktuelle Vorauszahlungen 2026)

Monatl. Rücklagen Reparaturfonds: 47,68 €

Monatl. Kosten gesamt: 287,03 €

Heizwärmebedarf (HWB): 46 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse „B“)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f<sub>GEE</sub>): 0,93 (Klasse „B“)

Kaufpreis: 348.000 € (Wohnung inklusive Tiefgaragenplatz)

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1% (bei Antrag bis 1.7.2026 Befreiung evtl. möglich / Eigennutzung)

Kaufvertragserstellung: 1,2% inkl MWSt (vermittelbar)

Maklerprovision: keine (Privatverkauf)

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Bergstraße 20		
<b>Anzeigen ID</b>	299447		
<b>Wohnfläche</b>	55.45 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2008
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Loggia</b>	5,85 m <sup>2</sup>

<b>Keller</b>	2,36 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	46 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,93 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1 PKW)		

<b>Kaufpreis</b>	€ 348.000
<b>Monatliche Kosten</b>	€ 287,03
<b>Erklärung Kosten</b>	Gründerwerbssteuer 3,5%, Grundbucheintragungsgebühr 1,1%, Kosten Kaufvertragserstellung 1,2% (vermittelbar), Privatverkauf - keine Maklerprovision