

**Moderne 3-Zimmer-EG-Wohnung mit Terrasse in zentraler Lage - inkl. TG-Stellplatz & Küche!**



Küche / Wohnbereich

**Objektnummer: 7939/2300161910**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6850 Dornbirn
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	1.280,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.163,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,64 €
<b>USt.:</b>	116,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Kofler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

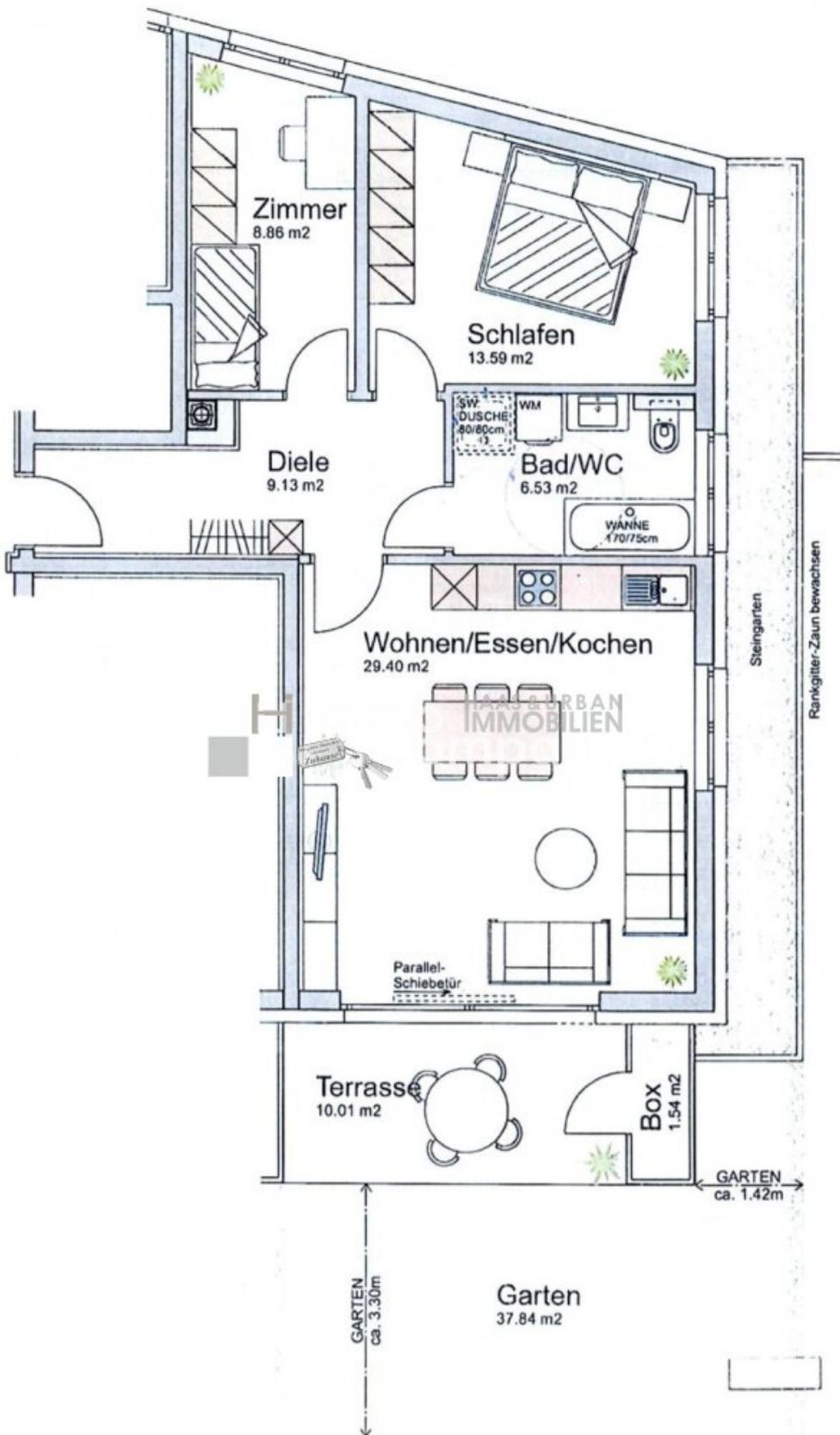
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dornbirn. Hier erwartet Sie eine moderne und sehr helle 3-Zimmer-Wohnung, die Sie sofort begeistern wird. Die Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage.

Mit einer großzügigen Fläche von 67 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Paare, kleine Familien oder berufstätige Singles. Der offene Wohnbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie gemütliche Abende mit Freunden genießen oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten, lässt keine Wünsche offen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und verspricht dank der ruhigen Lage eine erholsame Nachtruhe. Zudem gibt es noch ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zu Ihrem eigenen Garten sowie die einladende Terrasse (Ost-Ausrichtung) – ideal für sonnige Frühstücke im Freien oder entspannte Grillabende mit Freunden und Familie.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während die stilvollen Dielen und Fliesen eine harmonische Atmosphäre schaffen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und modernen Bademöbeln ausgestattet, das Badezimmerfenster ist nicht nur praktisch, sondern bietet auch eine angenehme Belüftung und Tageslicht, was den Raum noch freundlicher macht.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt - ein TG-Stellplatz steht Ihnen direkt zur Verfügung. 7 Gästeparkplätze stehen für Ihren Besuch bereit. Darüber hinaus gibt es ein 12m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sowie einen Wasch- / Trockenraum und einen Fahrradraum, der Platz für Ihr Fahrrad bietet.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart und einen bequemen Zugang von der Tiefgarage zu Ihrer Wohnung ermöglicht.

Durch die zentrale Lage dieser Immobilie finden Sie unmittelbarer Nähe alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien – alles ist fußläufig erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum bietet Ihnen zusätzlich eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, sodass Sie keine Wünsche offen lassen müssen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit Bus und Bahnhof in der Nähe sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was Ihnen eine einfache und stressfreie Mobilität ermöglicht. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder in die umliegenden Städte reisen möchten, Sie sind immer schnell am Ziel.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Wohnung in Dornbirn nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität, die in dieser Form selten zu finden ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap