

**Zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Bergsicht und  
Tiefgaragenstellplatz in Dornbirn**

 mag.kofler  
Vermögenstreuhand GmbH



Küche

**Objektnummer: 5781/3100076**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Doktor-Anton-Schneider-Straße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	46,51 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	283.000,00 €
Betriebskosten:	115,63 €
Heizkosten:	26,00 €
USt.:	17,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Jautz

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3  
6840 Götzis











**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
46.51 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße und angefahrene Angaben sind nicht maßstäblich. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



# **Objektbeschreibung**

Diese charmante Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Sie überzeugt durch ihre zentrale Lage, einer durchdachten Raumaufteilung, viel Helligkeit und einer schönen Bergsicht.

Der Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon bietet einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge – der perfekte Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine kompakte Küche runden das Raumangebot ideal ab.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, und ein Tiefgaragenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Lage direkt am Bahnhof ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die Innenstadt von Dornbirn sind in wenigen Gehminuten erreichbar – eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und Lebensqualität.

Ob als erste Wohnung, für Singles, Paare oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine attraktive Möglichkeit, in Dornbirn zu wohnen.

## **TECHNISCHE DATEN**

Anlage bestehend aus:

33 Einheiten

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss

Heizung: Nahwärme

Lift: vorhanden

Tiefgaragenstellplatz: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

## **RAUMAUFTEILUNG**

Küche: ca. 16,43 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 8,35 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 11,64 m<sup>2</sup>

Bad/WC: ca. 3,19 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 6,90 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 7,93 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: 2,34 m

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 46,51 m<sup>2</sup>**

## **INFORMATION**

Monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top W 21b 168,90 € inkl. UST

Monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung - 55,26 €

Monatliche Dotierung Betriebskosten Tiefgaragenstellplatz 16,80 € inkl. UST

Monatliche Dotierung Reparaturfond Tiefgaragenstellplatz - 6,63 €

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung Nr. W 21b inkl. Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz

**Kaufpreis Gesamt € 295.000,00**

## **NEBENKOSTENÜBERSICHT**

- 3,5% Grunderwerbsteuer

- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## **HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN**

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

## **SONSTIGE INFORMATION**

- Immobilie nach Absprache verfügbar
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Aufstellung Sonderregelungen und Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <350m  
Apotheke <425m  
Krankenhaus <1.250m  
Klinik <9.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <575m  
Universität <1.225m  
Höhere Schule <8.425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <575m

### **Sonstige**

Bank <150m  
Geldautomat <150m  
Post <150m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <2.325m  
Flughafen <4.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap