

Sanierte 2-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 6566/2427

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	E 180,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	218,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

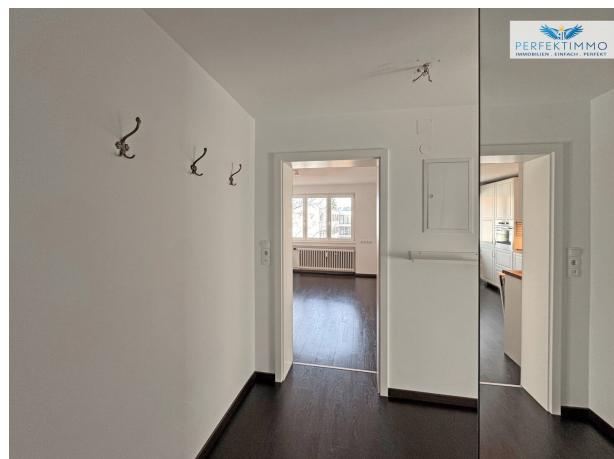
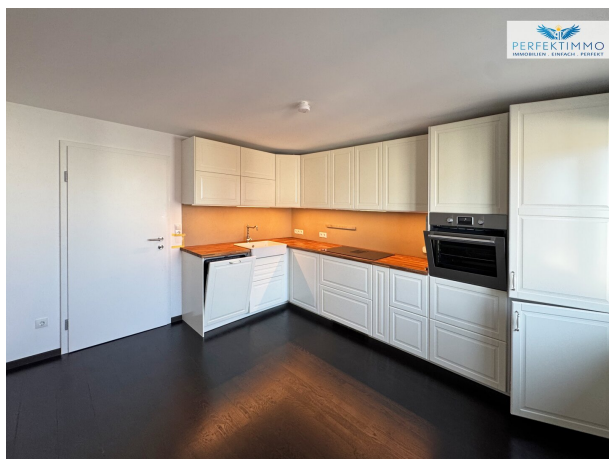


Lukas Frühstück

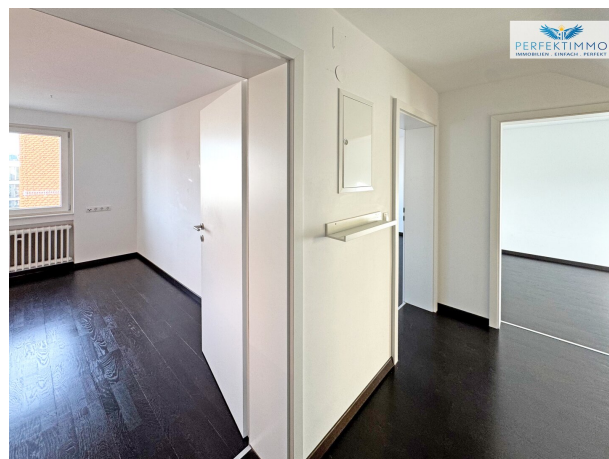
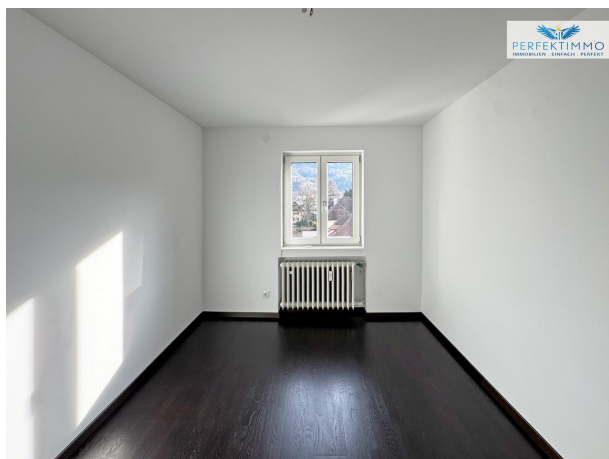
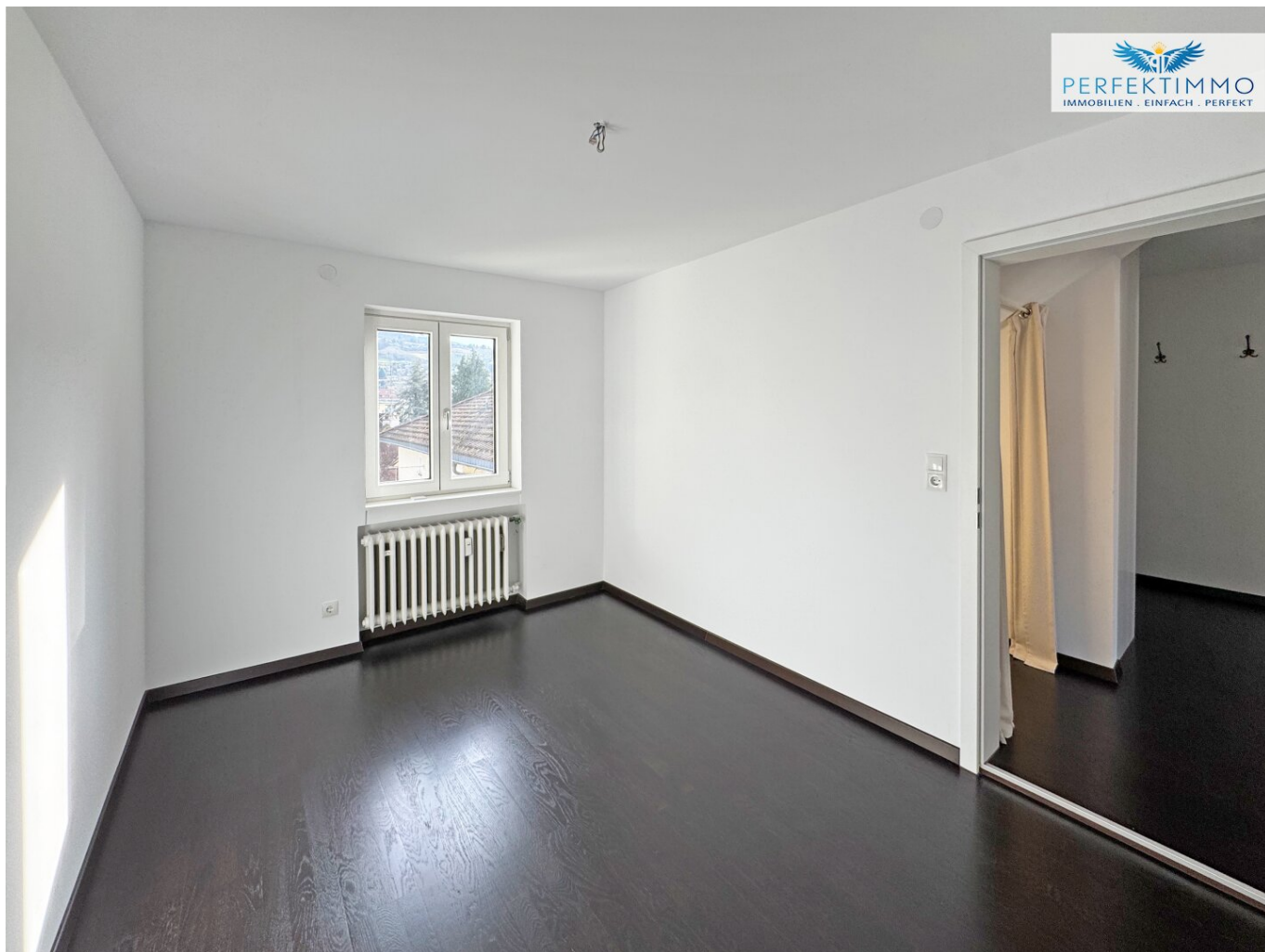
PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 664 2467526

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









KMENTA  & PARTNER

| & |


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Lukas Frühstück
+43 664 2467526

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

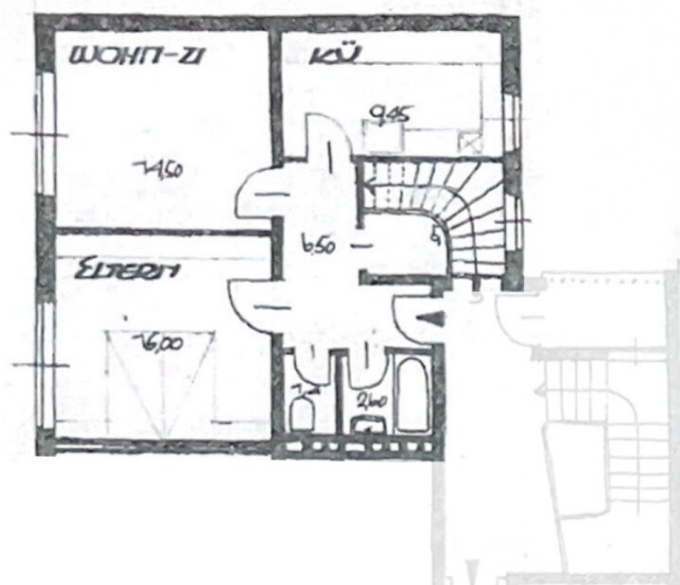
www.kmenta-immo.at

| & |

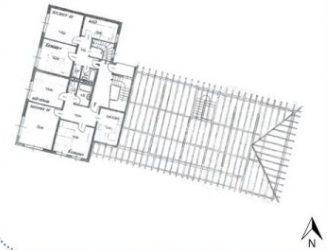
www.perfektimmo.at

WOHNUNG IN DORNBRN

4. Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung



Übersicht 4. OG



Raumaufteilung

Vorraum	6,50 m ²
Küche	9,45 m ²
Wohnzimmer	14,50 m ²
Schlafzimmer	16,00 m ²
WC	1,00 m ²
Bad	2,60 m ²

Wohnfläche ca. 50,05 m²

Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Diese sanierte **2-Zimmer-Wohnung im vierten 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 m² 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:

Objektyp: Wohnung

Baujahr: 1955

Letzte Renovierung: 2020-2022 (Neue Küche, Neues Bad, Neue Stromversorgung, Neue Fenster, Neue Böden, Neue Türen, Neue Eingangstüre, Neue Decken verbau, Zusätzliche Isolierung an Eingangstüre.)

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: 55 m²

Zustand: renoviert

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

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

Energieausweis: HWB Ref, SK = 180,2 kWh/m²a (Klasse E) | fGEE = 2,29 (Klasse D), gültig bis 31.12.2031

Stockwerk: 4. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Balkon: ca. 2 m² - geteilt mit Nachbarwohnung

Dachterrasse: Allgemeinfläche zur Mitnutzung

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: Nein

Kaufpreis: € 299.000,00

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: ?+43 664 2467526

E-Mail: lf@kmenta-immo.at

www.kmenta-immo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragsserrichtung: 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