

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz in Dornbirn



Wohnraum

**Objektnummer: 5781/3100080**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Torfweg 24c                             |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 6850 Dornbirn                           |
| Baujahr:                      | 2005                                    |
| Wohnfläche:                   | 48,16 m <sup>2</sup>                    |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 6,17 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>A</b> 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,07                           |
| Kaufpreis:                    | 290.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 147,90 €                                |
| Heizkosten:                   | 12,39 €                                 |
| USt.:                         | 18,72 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

10.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

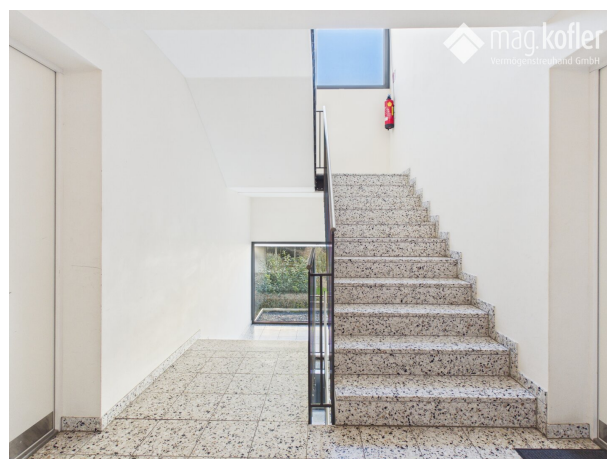


**Kerstin Jautz**

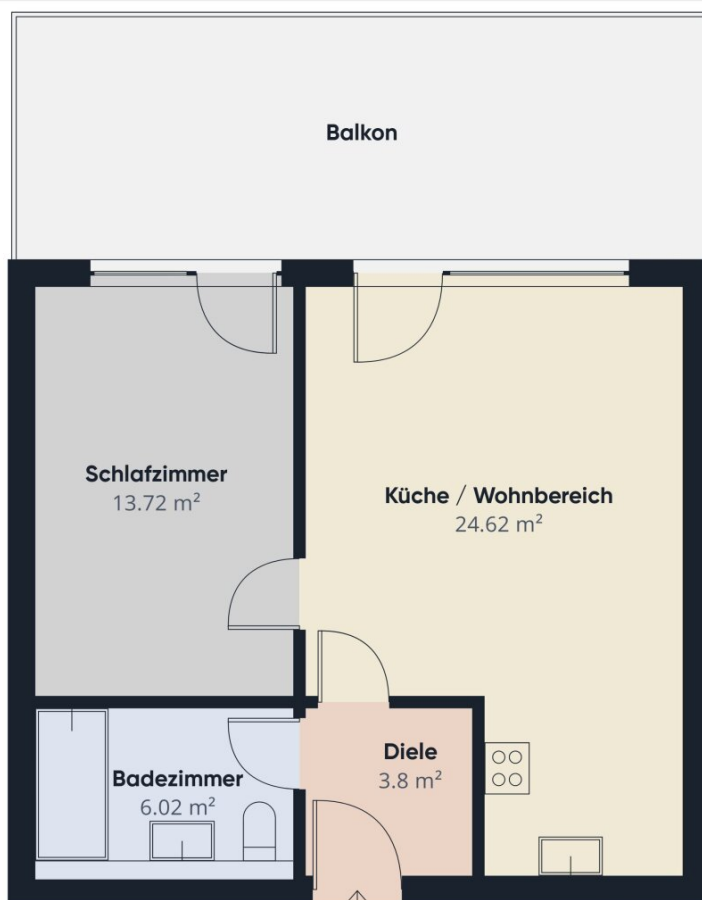
Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3











**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
48.16 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 sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage in Dornbirn und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, Helligkeit und eine großzügige Terrasse.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ist ideal zum Entspannen oder für geselliges Beisammensein. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Das Badezimmer ist mit Badewanne und WC ausgestattet, ein Flur rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse – perfekt, um schöne Stunden im Freien zu genießen. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, zur Wohnung wird ein Tiefgaragenstellplatz verkauft.

Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Lage bietet eine gute Mischung aus Ruhe und zentraler Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

## TECHNISCHE DATEN

Anlage bestehend aus:

4 Mehrfamilienhäusern mit Gesamt 28 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss

Autoabstellmöglichkeit: Tiefgaragenplatz und Besucherparkplätze vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

## **RAUMAUFTEILUNG**

Wohnraum: ca. 24,62m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 13,72

Bad/WC: ca. 6,02 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 3,80 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 21,72 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 6,17 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 48,16 m<sup>2</sup>**

## **INFORMATION**

Monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top W25 + TG 47 171,38 € inkl. UST

Monatliche Dotierung Heizkosten Wohnung Top W25 14,87 € inkl. UST

Monatliche Dotierung Reparaturfond 70,80 €

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung W25 € 290.000,00 inkl. Kellerraum

Tiefgaragenplatz G47 € 20.000,00

**Gesamtkaufpreis € 310.000,00**

## **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 / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

## **SONSTIGE INFORMATION**

- Immobilie sofort 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 <125m

Apotheke <650m

Krankenhaus <2.625m

Klinik <8.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.550m

Kindergarten <400m

Universität <2.675m

Höhere Schule <7.700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <550m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <2.025m

### **Sonstige**

Bank <675m

Geldautomat <1.475m

Post <1.475m

Polizei <1.450m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.450m

Autobahnanschluss <950m

Flughafen <5.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap