

Zentrale 2-Zimmer-Wohnung in sehr gutem Zustand



Objektnummer: 6566/2426

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,95 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	207,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

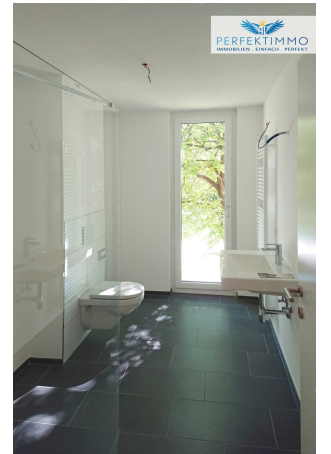
Ihr Ansprechpartner

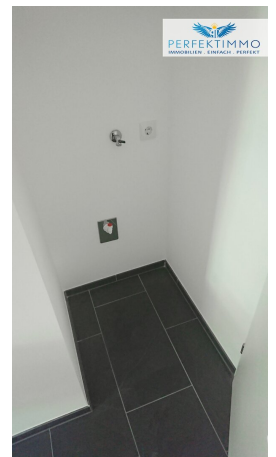


Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz











| & |





GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück
+43 664 2467526

- ✓ 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 DORNBIRN

1. Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Diele	3,5 m ²
Bad	7,1 m ²
Kochen/Wohnen	23,9 m ²
Schlafen	11,7 m ²
Loggia	3,9 m ²

Wohnnutzfläche ca. 50,1 m²

Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Lichtdurchflutete Neubauwohnung mit Loggia und TG-Platz

Diese gepflegte und modern ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in zentraler Lage von Dornbirn schätzen. Das im Jahr 2016 errichtete Wohnhaus präsentiert sich in sehr gutem Zustand und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre, die vor allem durch die großzügigen Fensterfronten unterstrichen wird.

Die Wohnnutzfläche von rund 50 m² ist funktional und zeitgemäß aufgeteilt und bietet ein komfortables Wohnambiente mit klaren Linien. Der Wohnbereich ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verbindet Wohnen, Kochen und Essen auf angenehme Weise. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein modernes Erscheinungsbild. Das elegant gestaltete Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie ausreichend Platz für eine Waschmaschine und rundet den hohen Ausstattungsstandard ab. Beheizt wird die Wohnung über Radiatoren in Kombination mit einer zentralen Fernwärmeversorgung, was für effiziente und gut kalkulierbare Betriebskosten sorgt.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoß eines modernen Wohnhauses und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Eine Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt. Hier lässt es sich mit einer Tasse Kaffee in der Morgensonne perfekt in den Tag starten. Die zentrale Lage in Dornbirn ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln und vielfältigen Freizeitangeboten.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage des Kaufobjekts zeichnet sich durch eine angenehme, gut angebundene Umgebung mit sehr guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Grünflächen entlang der Dornbirner Ach sowie nahegelegene Ausflugsziele wie der Karren oder die Rappenlochschlucht bieten einen hohen Freizeitwert in naturnaher Umgebung.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 2016

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 50,06 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Fernwärme

Betriebskosten: dzt. ca. € 207,65 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 25 kWh/m²a (Klasse B) | fGEE = 0,74 (Klasse A) | gültig bis 17.06.2026

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Loggia: ca. 3,93 m²

Kellerabteil: ca. 4,95 m²

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis verfügbar

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: Wohnung € 275.000,00 | TG-Platz € 23.000,00

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

Vertragserrichtung: 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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap