

## Zentrale 2-Zimmer-Wohnung in sehr gutem Zustand



**Objektnummer: 6566/2426**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

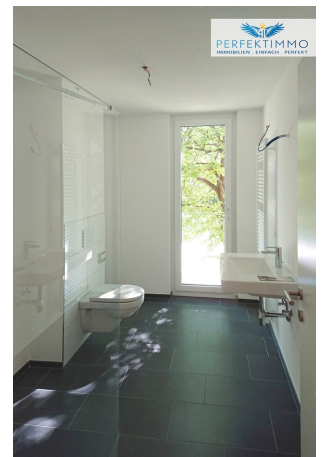
## Ihr Ansprechpartner

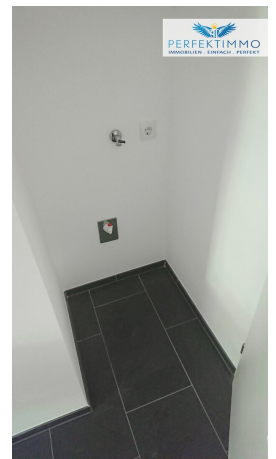


**Lukas Frühstück**

PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz











KMENTA & PARTNER

| & |



PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**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 <sup>2</sup>
Bad	7,1 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	23,9 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,7 m <sup>2</sup>
Loggia	3,9 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche ca. 50,1 m<sup>2</sup>

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>a (Klasse B) | fGEE = 0,74 (Klasse A) | gültig bis 17.06.2026

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Loggia: ca. 3,93 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 4,95 m<sup>2</sup>

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](http://www.kmenta-immo.at)

[www.perfektimmo.at](http://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 <9.500m

**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