

## **Dornbirn: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Garten und Terrasse!**



**Objektnummer: 7763/410**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomasbündt
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	53,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	42,81 m <sup>2</sup>
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	299.500,00 €
Betriebskosten:	260,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anastasios Maximos**

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13 / 2











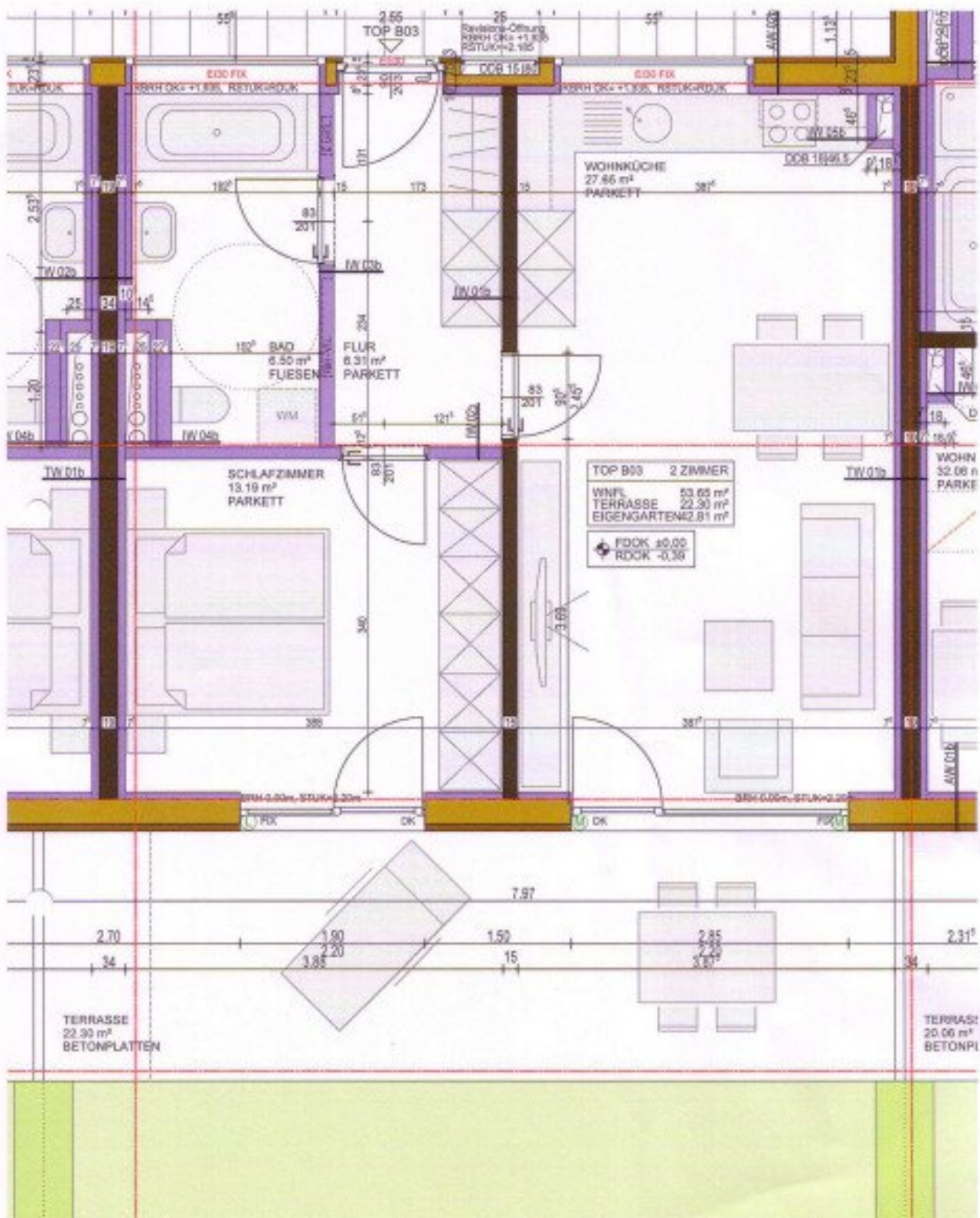








**Grundriss**



Grundriss bemaßt

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dornbirn

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 53,65 m<sup>2</sup> und einem Außenbereich von über 65m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein zeitgemäßes Wohnkonzept.

Die integrierte Fußbodenheizung sorgt für angenehme und gleichmäßige Wärme in allen Räumen und der Echtholzparkett überzeugt sowohl qualitativ als auch optisch.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer, das durch seine helle und freundliche Gestaltung zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine großzügige, gut ausgestattete Küche mit viel Stauraum und ausreichend Arbeitsfläche – ideal für alle, die gerne kochen.

Diese Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann um EUR 10.000 erworben werden.

Zusätzlich gehört zur Immobilie ein Tiefgaragenstellplatz, der um EUR 20.000,00 erworben werden kann.

## Garten zum Wohlfühlen

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit anschließendem Garten, der zusätzlichen Freiraum und Erholung im Alltag ermöglicht.

## Mieteinnahme oder Eigennutzung möglich

Die Wohnung ist aktuell bis zum 31.01.2028 vermietet. Falls ein Einzug nicht direkt erwünscht ist, kann man währenddessen Mieteinnahmen generieren und die Wohnung als Investition nützen. Falls das Bedürfnis besteht, früher einzuziehen, besteht ebenso eine Möglichkeit dies für Sie zu ermöglichen. Nehmen Sie diesbezüglich gerne Kontakt mit uns auf.

## Hinweise

Dieses Exposé dient zur ersten Information. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt, erfolgen jedoch ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die abgebildeten Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Klinik <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <7.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap