

Wohlfühlen in Dornbirn: 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon



Objektnummer: 5781/3100094

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Niederbahn 32b
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	71,54 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,63 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	352.000,00 €
Betriebskosten:	160,95 €
Heizkosten:	143,71 €
USt.:	31,81 €
Provisionsangabe:	

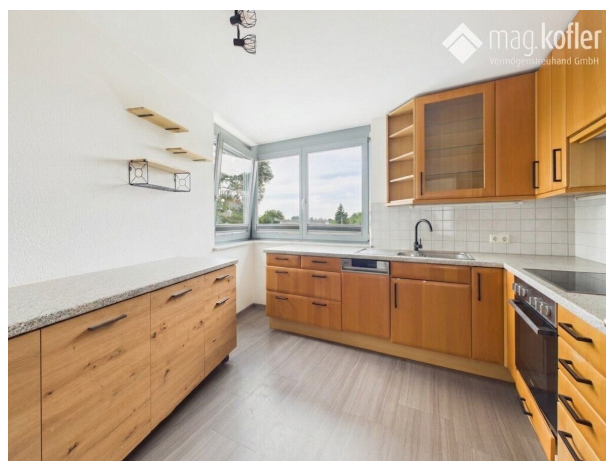
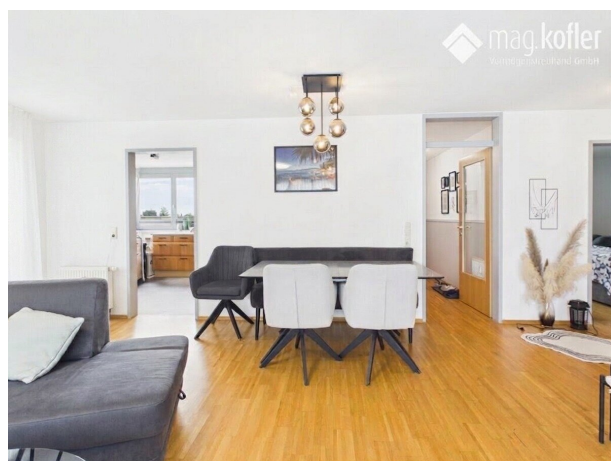
12.672,00 € inkl. 20% USt.

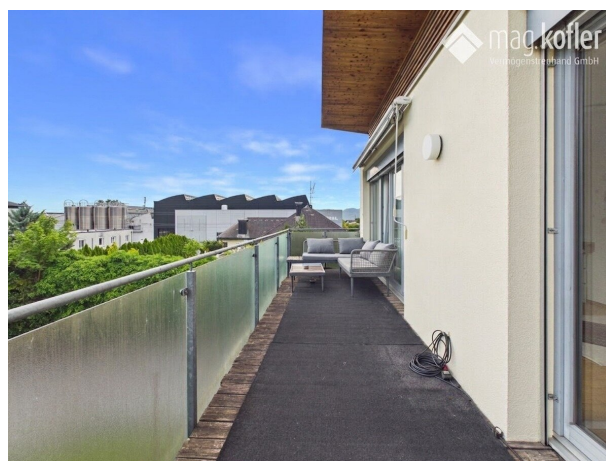
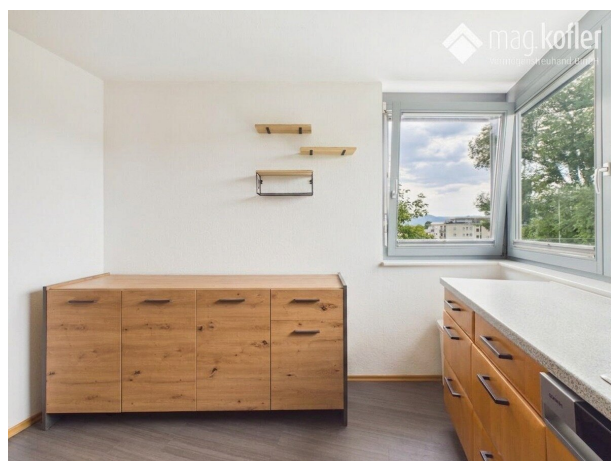
Ihr Ansprechpartner

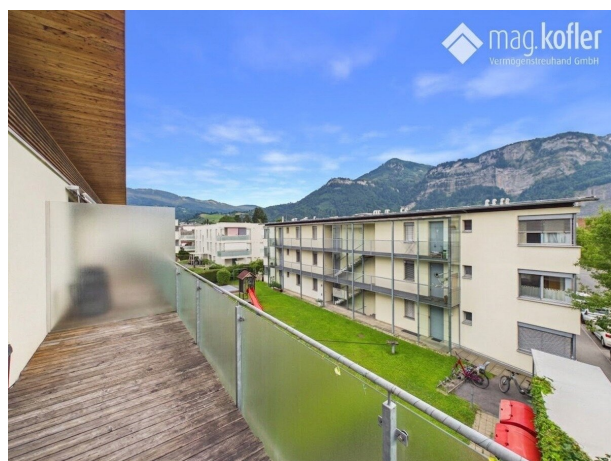


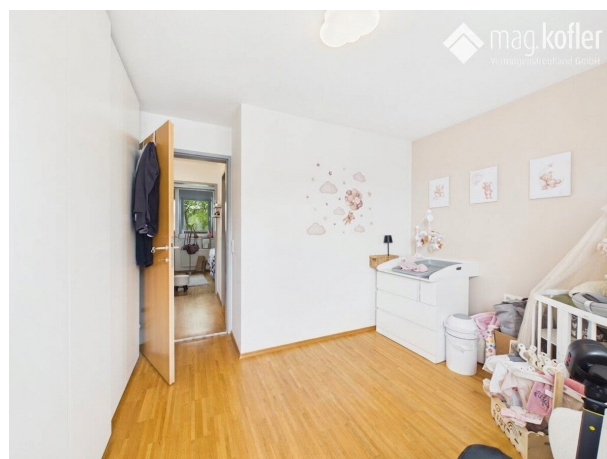
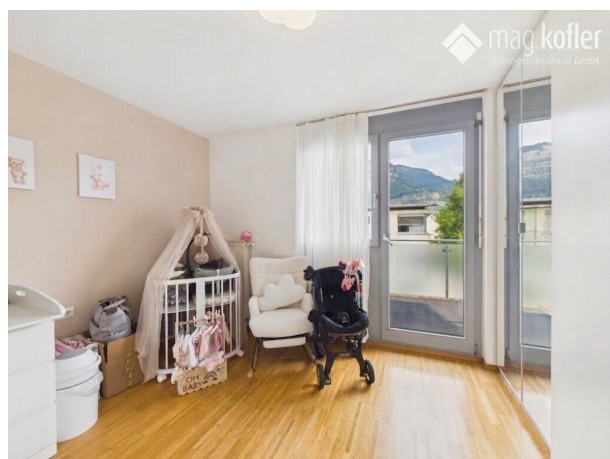
Kerstin Jautz

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH















Wohnfläche⁽¹⁾
70.91 m²

Nutzfläche⁽²⁾
15.94 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

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 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Dornbirn und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihr angenehmes Wohnambiente. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auf ca. 71,54 m² Wohnfläche erwarten Sie ein heller Wohnbereich, eine separate Küche, zwei gemütliche Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die funktionale Raumaufteilung bietet ausreichend Platz und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als attraktive Anlageimmobilie.

Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Dank der Südausrichtung genießen Sie hier viele Sonnenstunden und einen angenehmen, offenen Ausblick.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

TECHNISCHE DATEN

Anlage: 3 Häuser mit insgesamt 27 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich in Haus 1 im 2. Obergeschoss

Kellerabteil: vorhanden

Tiefgaragenstellplatz: vorhanden

Besucherparkplätze: vorhanden

RAUMAUFTEILUNG

ACHTUNG ERGÄNZUNG NOTWENDIG!!!

Essen/Wohnen: ca.

Küche: ca.

Schlafzimmer: ca.

Badezimmer: ca.

Speisekammer: ca.

Flur: ca.

gesamte Wohnnutzfläche: ca.

ZUBEHÖR

Balkon: ca. 14,77 m²

Keller: ca. 7,63 m²

ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS

Wohnung Top W 7 € 352.000,00

Tiefgaragenstellplatz G 34 € 20.000,00

Gesamtkaufpreis € 372.000,00

INFORMATIONEN

aktuell besteht ein Bestandsverhältnis.

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top W7: 367,16 € inkl. UST

monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung Top W7: 85,32 €

BESTANDSVERTRÄGE & MIETEINNAHMEN

Das Objekt ist derzeit vermietet und eignet sich somit hervorragend als Anlageimmobilie.

Mietvertrag

- Laufzeit: **15.08.2023 bis 31.01.2027**

- Kaution: **€ 3.300,00**

Monatliche Mieteinnahmen

- Wohnung: **€ 853,11**
- Tiefgaragenstellplatz: **€ 76,78**

Monatliche Betriebskosten (vom Mieter getragen)

- Wohnung: **€ 183,69**
- Tiefgaragenstellplatz: **€ 20,02**
- Heizkosten Wohnung: **€ 153,85**

Jährliche Mieteinnahmen

- **€ 11.158,68**

Jährliche Mieteinnahmen inkl. USt. (ohne Betriebskosten)

- **€ 9.795,96**

NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer

- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

SONSTIGE INFORMATION

- Immobilie nach Absprache 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 <1.075m
Apotheke <950m
Krankenhaus <1.250m
Klinik <1.050m

Kinder & Schulen

Schule <775m
Kindergarten <175m
Universität <1.450m
Höhere Schule <7.550m

Nahversorgung

Supermarkt <800m
Bäckerei <550m
Einkaufszentrum <1.600m

Sonstige

Bank <850m
Geldautomat <850m
Post <1.150m
Polizei <1.600m

Verkehr

Bus <25m
Autobahnanschluss <1.800m
Bahnhof <300m
Flughafen <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap