

## Glücksgefühl auf 2 Etagen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Raiffeisen Immobilien GmbH  
Kontakt: Carmen Gratwohl  
Adresse  
(Straße, Rheinstraße 11  
Hausnummer, 6900 Bregenz  
PLZ):  
Telefon: +435574405310  
Mobile: -  
E-Mail: carmen.gratwohl@raiba.at

Die großzügig geschnittene Wohnung ist im **2. Obergeschoss und Dachgeschoss** eines Mehrparteienhauses mit **insgesamt 12 Wohnungen** untergebracht (**kein Lift**).

Ein **Kaminofen im Wohnzimmer** und Dachschrägen machen diese Wohnung besonders gemütlich und behaglich!

Mittels einer Holztreppe in der Wohnung ist das Dachgeschoss erreichbar, dort befindet sich ein zweites Schlafzimmer mit Waschtisch und ein weiterer Raum mit ca. 23 m<sup>2</sup> welcher derzeit zum Basteln, Nähen u. s. w. genutzt wird.

Durch den Einbau einer Wand könnte hier mit wenig Aufwand ein drittes Schlafzimmer entstehen.

### Raumeinteilung 1. OG:

Diele/Garderobe, Bad, WC, Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Wohnen/Essen, Küche, Loggia

## Raumeinteilung DG:

Schlafzimmer, Arbeitszimmer

Die nach Südwesten ausgerichtete Loggia ist vom Wohnbereich aus zugänglich, ein **Gartenanteil mit ca. 20 m<sup>2</sup> zur alleinigen Nutzung**, ein **Tiefgaragenplatz** und ein **Kellerabteil** sind vorhanden und der **Wohnung fix zugewiesen** (im Kaufpreis enthalten).

## Highlights:

- gepflegte Wohnung
- beste Infrastruktur
- ruhige, sonnige Lage
- niedrige Betriebskosten
- gut gefüllter Reparaturfond
- kein Sanierungsstau
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Bad mit Fenster
- 2 Schlafzimmer + Arbeitszimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup>
- Loggia
- Tiefgaragenplatz
- Gartenanteil zur Privatnutzung
- kurzfristiger Bezug möglich

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3% zzgl. USt. Vermittlungshonorar

Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% USt. und Barauslagen

---

### Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):

Vorarlberg Dornbirn, Hohenems

### Anzeigen ID

217468

### Wohnfläche

104.54 m<sup>2</sup>

### Zimmer

4

### Anzahl Stockwerke

2

### Etage

2 .OG

### Bautyp

Gebraucht

### Objektart

Wohnung

### Objekttyp

Maisonette

### Badezimmer

1

### Loggia

6,14 m<sup>2</sup>

### Keller

8,00 m<sup>2</sup>

<b>Heizung</b>	Gas, Holz, Zentralheizung, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin	<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	79.91 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	c
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	1.41 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	c
<b>Externe ID</b>	52851_0020000285		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

Kaufpreis	€ 447.000
Monatliche Kosten	€ 214