

## schöne 2-Zimmer Dachgeschosswohnung, Baujahr 2020



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Peter Nagy  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kernstockstrasse 48, 6850 Dornbirn  
Telefon: +436643911659  
Mobile: +436643911659  
E-Mail: peter.nagy@gmx.net

### 2 Zimmer-Wohnung (Baujahr 2020) in attraktiver Lage in Dornbirn

Die Wohnanlage mit 20 Wohnungen in zwei Häusern liegt in einem ruhigen, historisch gewachsenen Wohngebiet im südlichen Dornbirner Stadtteil Hatlerdorf. In direkter Umgebung befinden sich überwiegend traditionelle Wohnhäuser mit Gärten, Wiesen und Bäumen.

Durch ihre ausgezeichnete Lage ist eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung gegeben: Mit dem Stadtbus gelangen Sie sowohl direkt ins Dornbirner Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof als auch zum Messepark und zur Karrenseilbahn.

Hochwertige Ausstattung, ein durchdachter Grundriss sowie moderne und praktische Details gehören zu den Selbstverständlichkeiten dieser Wohnung.

Vermietung nur an Nichtraucher, keine Haustiere!

Die attraktive Wohnung mit 51,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über einen 12,54 m<sup>2</sup> großen Balkon (vollflächig überdacht, mit Blick auf Karren). Der Wohnbereich, das Schlafzimmer und der Gang ist mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet, die moderne Einbauküche ist dezent in weiß gehalten. Das Badezimmer ist raumhoch mit weißen Fliesen verfliesen und verfügt über eine große Dusche (90 x 90 cm) mit Glasduschwänden und mit Einbaumöbel. Der Boden im Bad ist mit grauem Feinsteinzeug ausgestattet.

Im Untergeschoss befinden sich eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen, ein großer Fahrradraum (2. Fahrradraum im EG), ein Trockenraum und die Kellerabteile. **Ein Tiefgaragenplatz kann optional dazu gemietet (€ 80 pro Monat) werden.**

Selbstverständlich verfügt das Haus über einen Lift sowie Allgemeinflächen wie Müllraum und Besucherparkplätze.

Vermietung der Wohnung ab 1.3.2025, gerne kann jetzt schon ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

### Zusammenfassung der Kosten:

**Miete monatlich: € 930**

**Betriebskosten monatlich ca. € 200**

**Tiefgaragenstellplatz monatlich (optional): € 80**

**Kautions einmalig (Bankgarantie oder in Bar): € 3400**

**keine Vertragserrichtungskosten**

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Raiffeisenstraße 31a		
<b>Anzeigen ID</b>	226527		
<b>Wohnfläche</b>	51.18 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	2020	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung
<b>Balkon</b>	12,54 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	5,54 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fernwärme
<b>Verfügbar ab</b>	1.3.2025	<b>Befristung</b>	3 Jahre bzw. nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,75 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Gesamtbelastung	€ 1.130
Miete (Auto-)Stellplatz	€ 80
Kautions	€ 3.450
Erklärung Kosten	93022000