

## Schöne Neuwertige 3 – Zimmer – Eckwohnung in ruhiger Lage von Dornbirn!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH

Adresse  
(Straße, Bahnstraße 20A  
Hausnummer, 6844 Altach  
PLZ):

Telefon: 0660 / 6899366

Mobile: 0660 / 6899366

E-Mail: [juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.a](mailto:juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.a)

### Lage:

Dornbirn ist mit knapp über 50.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt in Vorarlberg, die attraktive Lage mitten im Rheintal und die optimale Infrastruktur machen Dornbirn zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsort. Die Lage im Winkelmahd bietet kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs. Ebenso befindet sich die pädagogischen Einrichtungen nur einen Steinwurf entfernt. In weniger als 10 Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum sowie die Fachhochschule und eine Vielzahl an Aktivmöglichkeiten – abseits des Arbeitsalltags – wie zB Karren, Ebnit, Stadtbad uvm.

### Beschreibung:

Das Wohngebäude wurde im Jahr 2018/2019 in Massivbauweise errichtet.

Auf drei Stockwerken sind gesamt 13 Wohnungen anberaumt, die zu verkaufende Wohnung befindet sich im 1. OG und ist über ein großzügiges Stiegenhaus erreichbar. Die Allgemeinräumlichkeiten/Flächen, wie Fahrradraum, Müllraum, Besucherparkplatz ect. sind im Erdgeschoss situiert.

Die Wohnung verfügt über ca. 71,36 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche einen 4,30 m<sup>2</sup> großen Balkon, ein Kellerabteil und über einen eigenen Carportplatz.

Herzlich Willkommen! Ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe erwartet Sie. Dieser Bereich geht fließend in den L-förmigen Gang über und führt Sie in das Herzstück dieser tollen Wohnung – dem Koch-/Ess-/Wohnbereich (Einbauküche inkl.). Die Schlafzimmer sind westseitig positioniert.

Im Badezimmer befindet sich eine Badewanne, ein WC und ein Waschbecken mit einem schönen Verbau. Um mehr Platz im Badezimmer zu schaffen, wurde der Waschmaschinenanschluss in den gleich angrenzenden Abstellraum konzipiert. Abgerundet wird das großartige Angebot durch den südseitig gelegenen Balkon. Überzeugen Sie sich selbst von der überaus cleveren Grundrissgestaltung und der ebenfalls maximalen Privatsphäre, welche diese Wohnung bietet.

#### **Ausstattung:**

Einbauküche

Bodenbelag: Vinyl

Heizung: Fernwärme

Warmwasseraufbereitung: Fernwärme

Beschattung: Jalousien

Diverse Anschlüsse vorhanden

Türen: Holzfurniertüren

uvm.

#### **Kaufpreis:**

Whg. € 338.000,- + Carport € 14.000,-

**Energieausweis:**

Heizwärmebedarf: 27 kWh/m<sup>2</sup>a ; Energieklasse: B

fGEE: 0,76; Energieklasse A

Betriebskosten/Monat: ca. € 127,-

Reparaturfonds/Monat: ca. € 37,-

Stand Reparaturfonds am 31.12.2022 = € 18.003,49

**Nebenkosten:**

Maklerhonorar 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbuchseintragungsgebühr 1,1 % vom Kaufpreis

Rechtsanwalts- bzw. Notarkosten

Auf eine unverbindliche Anfrage freut sich Mag. Jürgen Sandholzer!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Winkelmahd 8		
<b>Anzeigen ID</b>	249727		
<b>Wohnfläche</b>	71.36 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2018
<b>Bauweise</b>	Holz, Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Fernwärme	<b>Verfügbar ab</b>	verhandelbar
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	27 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,76 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A

---

Kaufpreis	€ 338.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 127
Monatliche Kosten	€ 164
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 14.000
Provision	3 % zzgl. gesetzlicher MwSt.