



zur Anzeige

## Neuwertige 2-Zi-Wohnung mit Loggia zu vermieten!



### Kontaktinformationen

Firma: smart home Immobilienprofi GmbH  
Kontakt: Raphael Bilgeri  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Wolfurterstraße 15, 6923 Lauterach  
Telefon: 05574 22569  
Mobile: +43 699 17430219  
E-Mail: r.bilgeri@smarhomeimmo.at

In ruhiger Lage, unweit des "Hatler Bahnhofs", befindet sich diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, im 1.Obergeschoss der wunderschönen Wohnlage, welche im Herzen von Dornbirn entsteht.

Eröffnet wird die Wohnung durch einen kompakten Eingangsbereich, in dem Sie linkerhand in das wunderschön geflieste Badezimmer gelangen, welches, eine moderne, barrierefreie Dusche und einen Waschtisch aufweisen. Ein Waschmaschinenanschluss, ein großer Spiegel und ein WC runden die Gesamtausstattung ab.

Durch den Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügig geschnittenen und parkettierten Wohn-/Essbereich, der mit einer modern und hochwertig ausgestatteten Einbauküche ausgestattet wird. Im gemütlichen Schlafzimmer finden ein bequemes Bett und ein Kleiderschrank Ihren idealen Platz.

Auf die schöne Sonnenterrasse gelangen Sie mühelos sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus. Hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien offen.

Stauraum bietet Ihnen das Kellerabteil mit ca. 9,56m<sup>2</sup> in der Wohnanlage. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem auf Ihrem zugeordneten Außenabstellplatz.

### Lage:

Dornbirn ist mit knapp über 48.000 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 in der Bahngasse bietet kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs. Ebenso befinden sich pädagogische Einrichtungen nur einen Steinwurf entfernt. In Sachen Mobilität punktet Dornbirn mit einem Anschluss ans Bahnnetz, den flächendeckenden Bushaltestellen und dem Autobahnanschluss. In wenigen Minuten

erreichen Sie das Stadtzentrum sowie die Fachhochschule und eine Vielzahl an Aktivmöglichkeiten - abseits des Arbeitsalltags - wie z.B.: Karren, Ebnet, Stadtbad uvm.

Die künftigen Bewohner dürfen sich auf beste Infrastruktur, die eine Innenstadtlage mit sich bringt, rasche Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes der Dornbirner Ache und über ein attraktives, persönliches Wohnumfeld freuen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Bahngasse 31		
<b>Anzeigen ID</b>	249886		
<b>Wohnfläche</b>	44.5 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Stockwerke</b>	4	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2025
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Keller</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fernwärme, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.78 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A
<b>Externe ID</b>	2017-04948_63_VM		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

---

Gesamtbelastung	€ 995
Netto-Kaltmiete	€ 723,95
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 193,24
Mehrwertsteuer	€ 77,81
Gesamtmiete (inkl. MwSt.)	€ 801,76
Miete (exkl. MwSt.)	€ 723,95
Kaution	€ 3.000