

## Das beste Eck - Lucky Family



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Bruno Ehrhart

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26545

Mobile: +43 664 8387436

E-Mail: bruno.ehrhart@sreal.at

Das beste Eck - Lucky Family

**Willkommen in Dornbirn: Schönes Eckreihenhaus in ruhiger Lage im Grändelweg zu verkaufen**

Das Eckreihenhaus befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Lage, ideal für Familien oder Paare, die eine ruhige Wohnatmosphäre suchen. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Zudem ist die Autobahn schnell erreichbar, was eine bequeme Anbindung an entferntere Ziele ermöglicht. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht dieses Objekt auch für Pendler attraktiv, die in die benachbarte Schweiz zur Arbeit pendeln.

### Objektbeschreibung:

Das Eckreihenhaus verfügt über ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, verteilt auf drei Etagen inkl. Dachstudio (41m<sup>2</sup> "Bodenfläche") mit neuen Dachfenstern - ideal als Arbeitszimmer oder einfach als gemütlicher Rückzugort, sowie einen direkt vom Haus zugänglichen Keller mit 2 TG-Plätzen. Der naturnahe Garten lädt zum Verweilen ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei komfortable Schlafzimmer (2 mit Balkonzugang), und ein gepflegtes Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC.

### **Raumaufteilung:**

Link für den virtuellen Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3090269?accessKey=660e>

### **Erdgeschoss:**

- Diele
- Gäste WC
- Abstellraum mit Technik
- Küche/Essen/Wohnen
- Terrasse/Gartenzugang + gedeckter Vorplatz

### **Obergeschoss:**

- Diele
- Eltern
- 2 Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer (Dusche, Wanne, WC)
- Balkon

**Dachstudio:** mit 4 Fenstern im Satteldach und guten Zugang (Büro, Hobby, Schlafen, Wohnen ...)

**Keller:** mit Vorratsraum und Hobbyraum mit direktem Zugang zu 2 TG-Plätzen vom Haus aus.

**Ausstattung:**

Das Eckreihenhaus überzeugt durch eine tolle Ausstattung und befindet sich in einem **wirklich sehr gepflegtem Zustand.**

**Außenbereich:**

Das Eckreihenhaus verfügt über eine großzügige Terrasse und über einen Balkon im OG, die sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignen und zum Entspannen einladen. Außerdem verfügen die Reihenhäuser über Allgemeinparkplätze für Gäste.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, selbstverständlich Bruno Ehrhart, Ihr Spezialist für schöne Häuser!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Hier geht's zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3032297?accessKey=65cc>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Lage:

Grändelweg - Ruhelage

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Grändelweg		
<b>Anzeigen ID</b>	251815		
<b>Wohnfläche</b>	130 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	6.5
<b>Baujahr</b>	1994	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Reihenhaus
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	7,00 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	26,38 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	71 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	1.26 kwh/m <sup>2</sup> a

**Klasse****Gesamtenergieeffizienz-  
Faktor (Klasse fGEE)****Externe ID**

justimmo\_354464\_963/7545

**Parkplatz:** (Tief-  
)Garage (2)

---

Kaufpreis	€ 680.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 174,34
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 167,66
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.