



zur Anzeige

## Modernes Wohnen in Dornbirn - 61m<sup>2</sup> Traumwohnung für nur 240.400,00 € in Dornbirn!



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Michael Helm  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Marktstrasse 38, 6850 Dornbirn  
Telefon: +43 (0) 699 150 36 132  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Modernes Wohnen in Dornbirn - 61m<sup>2</sup> Traumwohnung für nur 240.400,00 € in Dornbirn!

Die Raumaufteilung dieser kompakten 2,5-Zimmer-Wohnung bietet mehr Platz wie die gut 61m<sup>2</sup> vielleicht erst vermuten lassen.

Die Küche ist getrennt vom rund 27m<sup>2</sup> großen und großzügigen Wohn- und Essbereich. Dadurch ist die Köchin/der Koch auf Wunsch beim Besuch dabei, kann aber gerne auch mal in Ruhe in der Küche Genussvolles zaubern.

Das geräumig angelegte helle Wohnzimmer erreicht man über einen kleinen Vorraum, der Platz für eine kleine Garderobe bietet.

Vom Wohnraum aus gelangt man auf den Balkon, welcher mit mehr als 12 m<sup>2</sup> genügend Platz bietet, um die Seele auch einmal an der frischen Luft baumeln zu lassen und dabei den Blick auf den Staufen zu genießen.

Auch das nebenan liegende Schlafzimmer ist ein heller Raum, welcher ebenso Zugang auf den östlich ausgerichteten Balkon hat. Die Ausrichtung trennt den Außenbereich von der nahegelegenen Bahnlinie, sodass keine Lärmbelästigung zu erwarten ist.

Das Badzimmer mit WC und Waschmaschinenanschluß ist funktional und die Badewanne bietet Platz für ein abendliches Entspannungsbad.

Ergänzt wird die Wohnung um einen Abstellraum, der so manche Gebrauchsgegenstände vornehmlich hinter einer Tür verschwinden lässt.

Die Wohnung lässt für Singles und Paare wohl keine Wünsche offen und bietet durch den tollen Schnitt wunderbaren Wohnraum.

Geheizt wird elektrisch, die Kosten halten sich aber in Grenzen, da die Wohnung kaum Wände nach außen hat und somit von rundherum "mitgeheizt" wird.

Ein Tiefgaragenplatz (Randplatz, ideal auch für Oldtimer) samt angeschlossenem Kellerraum mit Tageslicht kann um 19.500.- EUR zur Wohnung dazu gekauft werden. Alternativ kann der Garagenplatz auch um 95.- EUR pro Monat gemietet werden.

Direkt nebenan befindet sich die Bahnhaltestelle Haselstauden, wodurch eine extrem gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet ist. Die Autobahnauffahrt Dornbirn-Nord liegt zudem keine 3 km oder 4 Minuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Volksschule (750m) und der Kindergarten (ca. 700m), sowie die Mittelschule (280m).

Einkaufsmöglichkeiten und Banken finden Sie im Umkreis von weniger als einem Kilometer.

Für Naturliebhaber bieten sich die umliegenden Naherholungsgebiete an, die allesamt in wenigen Gehminuten erreichbar sind.

Durch die zentrale Lage im Herzen des Rheintals hat man ideale Arbeitswege in alle Richtungen ... von Liechtenstein bis Bregenz.

Haben Sie Lust bekommen dieses ältere, aber feine Schmuckstück zu besichtigen. Dann freuen wir uns jetzt schon auf Ihre Rückmeldung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <9.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	253916		
<b>Wohnfläche</b>	61 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2.5
<b>Etage</b>	1	<b>Baujahr</b>	1992
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Heizung</b>	Alternativ	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	92 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.87 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/392

---

Kaufpreis € 240.400

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 92,77

Heizkosten (exkl. MwSt.) € 80

Monatliche Kosten € 240,77

Sonstige Kosten (exkl. MwSt.) € 68

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Erklärung Kosten

Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung: 1.1%

Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst Exkl. Barauslagen