

## 3-Zimmer-Gartenwohnung in Dornbirn Hatlerdorf - privat



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Sandra BE  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Niederbahn 6, 6850 Dornbirn  
Telefon: +4366488722194  
Mobile: -  
E-Mail: sa.gu@gmx.de

Diese charmante und praktische Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> mit einer sonnigen Terrasse und großzügigem Garten von ca. 55 m<sup>2</sup>. Sie ist Teil einer Kleinwohnanlage mit 11 Parteien mit bester öffentlicher Anbindung. Nahversorger, Schule, Kindergarten, Hermann-Gmeiner-Park, Ried und das Zentrum von Hatlerdorf sind fußläufig erreichbar.

Durch den schwellenlosen Wohnraum mit 90 cm breiten Türdurchlässen, Fußbodenheizung und großzügigem Bad ist diese Wohnung auch ideal für den barrierefreien Ausbau geeignet. Der Stellplatz direkt vor der Haustüre trägt ebenfalls dazu bei.

Diese gut geschnittene Immobilie kombiniert modernen Wohnkomfort mit einer traumhaften Lage in einem der beliebtesten Stadtteil Dornbirns. Vor der Haustür haben Sie Blick auf den Karren und auf der Terrasse sehen Sie Richtung Schweizer Berge (Säntis).

Für Ihr Auto steht vor der Kleinwohnanlage sowohl ein zugehöriger Parkplatz direkt vor der Haustür, als auch ein Carportstellplatz zur Verfügung. Für Radfahrer steht ein großer Fahrradraum sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Das Parkett wurde 2018 gelegt und die Türen in weiß modernisiert. Auf der Terrasse befindet sich Strom, Licht und ein Aussenwasserhahn. Der Garten wurde 2020 neu eingezäunt und bietet eine hervorragende Privatsphäre.

Die gesamte Nutzfläche der Wohnung beträgt ca. 158 m<sup>2</sup>, worin 2 Schlafzimmer, ein großes Bad, ein Abstellraum und eine große offene Wohnküche enthalten sind.

Es steht in der Küche ausreichend Platz zur Verfügung eine Kücheninsel oder im Bad eine separate Dusche nach individueller Vorliebe zu installieren. Die Abtrennung eines weiteren Schlafzimmers oder eines Home-

Offices ist nach eigenen Vorstellungen möglich.

### **Zimmeraufteilung in m2**

1. Schlafzimmer 1 10,8
2. Schlafzimmer 2 12,0
3. Bad 7,8
4. Flur 8,1
5. Abstellraum 3,3
6. Wohnzimmer/Küche 35,6
7. Terrasse 19,8
8. Garten 55,0
9. Kellerabteil 4,9

### **Im Preis enthalten**

1. Zugewiesener Parkplatz direkt vor der Tür
2. Carportplatz
3. Bad mit Kombination aus großer Eck-Badewanne/ Dusche
4. Einbauküche mit Stand-alone Kühlschrank

### **Entfernungen (in Meter)**

1. Bahnhof (200)
2. Bus (100)
3. Hofer (600)
4. Spar (1200)
5. Kirche (1200)
6. VS-Schule (1000)
7. Kindergarten (450)
8. Herrmann-Gmeiner-Park /Spielplatz (600)
9. Marktplatz (2600)
10. Krankenhaus (1700)
11. Autobahn (3000)

### **Highlights**

1. Helle, freundliche Wohnung mit eigenem Garten
2. Abstellraum in der Wohnung und Kellerabteil
3. Carport & Abstellplatz
4. **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung
5. Eichenparkett im Wohnraum
6. Offene Wohnküche
7. Niedrige Betriebskosten (B) 279,86€ (inkl. 85,79€ Reparatur-Fond)
8. Fahrradkeller
9. Hausverwaltung, Schneeräumung u. Gartenservices für Allgemeinflächen
10. Für barrierefreien Ausbau vorbereitet
11. Provisionsfrei - Verkauf von Privat
12. Frei ab Ende Dezember 2024

### **Kosten zuzüglich zum Verkaufspreis:**

1. 3,5% Grunderwerbsteuer
2. Vertragserrichtungskosten

Hinweise:

Wird innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt die Grundbuchseintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % (wenn ein Kredit bei einer Bank in Anspruch genommen wird). Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Alle Angaben wurden nach besten Wissen und Gewissen ohne Gewähr erstellt. Als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. Der Verkauf erfolgt von Privat ohne Makler, von Makleranfragen ist abzusehen.

Anfragen u. Termine zur Besichtigung gerne per Nachricht/Mail, bitte Telefonnummer dazuschreiben. SMS, und Anrufe werden natürlich auch beantwortet.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Niederbahn 6		
<b>Anzeigen ID</b>	259935		
<b>Wohnfläche</b>	78 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	1	<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2006
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	19,80 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,90 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	20,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	30.12.2024	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	47,06 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,88 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B		

---

Kaufpreis € 429.000