

## Einfamilienhaus in sonniger und ruhiger Lage von Dornbirn mit großem Garten!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Bahnstraße 20A, 6844 Altach  
Telefon: 0660 / 6899366  
Mobile: 0660 / 6899366  
E-Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.a

### Lage:

Diese Liegenschaft befindet sich in einem schönen Wohngebiet in der Vorarlberger Wirtschaftsmetropole Dornbirn. Die Liegenschaft ist voll erschlossen und direkt an das öffentliche Wege- und Straßennetz angeschlossen (Sackgasse).

In wenigen Minuten erreichen sie sämtliche Einrichtungen des alltäglichen Lebens (Lebensmittelmärkte, Banken, Kindergarten, Schulen, Bahnhof, Bushaltestelle,...).

### Objektbeschreibung:

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 548 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Widmung Baufläche-Wohngebiet). Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße (Vogelweidergasse).

Dieses Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>, einen Keller und eine Garage. Zusätzlich verfügt das Wohnhaus über einen beheizten Wintergarten, einen verglasten südwestseitig gelegenen Balkon, einen kleinen nordseitig gelegenen Balkon und einen großen Garten. Nord- westseitig befindet sich die Zufahrt und die Parkplatzfläche.

Errichtet wurde das Haus in den 60iger Jahren in massiver Bauweise (Beton, Ziegel). Beim Dach handelt es sich um ein Satteldach, welches mit Ziegeln eingedeckt wurde.

Hier ein kurzer Auszug der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen:

1. Austausch der Fenster und Fensterladen
2. Austausch der Ölheizung
3. Wintergarten wurde 1992 angebaut
4. Badezimmer saniert
5. Wohnküche saniert
6. Elektroschrank saniert (2000)
- 7.

Einteilung:

Keller: Waschküche, Technikraum, Lagerkeller, Kellerraum und Gang

EG: Vorraum, Gang, Stube, Wohnzimmer, Wohnküche (inkl. Einbauküche), Gäste-WC und Badezimmer (inkl. Badewanne, Dusche, Waschbecken, Badezimmermöbel)

OG: Gang, WC, 4 Schlafzimmer

Dachboden

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Ölheizung) und die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Die Beschattung erfolgt mittels Innenfensterläden.

Bei den Fenstern wurden Kunststofffenster eingebaut. Das Haus verfügt über Holztüren mit Holzrahmen im Wohnbereich.

Im Haus befinden sich unterschiedliche Bodenbeläge: Teppich-, Fliesen-, und PVC-Böden

**Energieausweis:**

HWB: 262 / Klasse G

fGEE: 3,68 / Klasse F

**Bezug:**

Ab sofort möglich!

**Betriebskosten:**

Abhängig vom Verbrauch

**Kaufpreis:**

Auf Anfrage!

**Nebengebühren:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Notar-Anwaltskosten

3,6 % Maklerprovision

Auf eine unverbindliche Anfrage freut sich Mag. Jürgen Sandholzer!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Vogelweidergasse 4		
<b>Anzeigen ID</b>	266135		
<b>Wohnfläche</b>	126 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	548 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1960	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objektyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Wintergarten</b>	Vorhanden	<b>Garten</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Dachboden</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Öl
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	262 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	G	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	3,68 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	F		

---

Preis auf Anfrage