

## Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in guter, zentraler Lage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: B&B Immobilien GmbH  
Kontakt: Nico Troy  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Lustenauerstraße 64  
6850 Dornbirn  
Telefon: +43 5572 375252  
Mobile: +43 664 8247126  
E-Mail: nico.troy@bb-immobilien.at

Die Wohnanlage befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Kennelbach – nur wenige Schritte von der Bregenzer Ache und dem Ortszentrum entfernt. Dank der zuverlässigen Betreuung durch die Hausverwaltung genießen die Bewohner sorgenfreien Komfort. Eine moderne Gasheizung sorgt für eine effiziente und angenehme Wärmeversorgung. Die Wohnanlage wurde regelmäßig modernisiert: 2007 erfolgte die Erneuerung der Heizung, 2014 der Austausch der Fenster.

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf 73 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die eine zentrale Lage schätzen. Ein einladender Eingangs- und Gangbereich schafft eine freundliche Atmosphäre. Die separate Küche bietet Platz für einen kleinen Esstisch und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Der helle Wohn-Essbereich verbindet harmonisch das Herzstück der Wohnung mit den beiden Schlafzimmern. Das Badezimmer ist mit einer Wanne, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Für modernen Wohnkomfort sorgen umfassende Sanierungen: 2007 wurde das Badezimmer erneuert, 2014 folgten die Erneuerung der Küche sowie aller Böden. Abgerundet wird das Wohnangebot durch einen gemütlichen Sitzplatz im Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die Lage dieser Wohnung bietet viele Vorteile. Kindergarten, Schulen, Geschäfte und das Ortszentrum liegen in unmittelbarer Nähe, sodass die täglichen Besorgungen bequem zu Fuß erledigt werden können. Sowohl die Autobahnauffahrt als auch eine Bushaltestelle sind ganz in der Nähe, was eine schnelle Erreichbarkeit der Umgebung ermöglicht. Das nahegelegene Naherholungsgebiet an der Bregenzerache mit traumhaft schönen Radwegen bietet hervorragende Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen.

|   |   |   |                   |
|---|---|---|-------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>   | Vorarlberg Bregenz, Kennelbach, Hofsteigstraße 14 |   |                   |
| <b>Anzeigen ID</b>                          | 272360  |   |                   |
| <b>Wohnfläche</b>                           | 73 m <sup>2</sup>                                 | <b>Zimmer</b>   | 3                 |
| <b>Etage</b>                                | 2. OG   | <b>Bautyp</b>   | Gebraucht         |
| <b>Baujahr</b>                              | 1950  | <b>Bauweise</b>   | Massiv            |
| <b>Objektart</b>                            | Wohnung   | <b>Objekttyp</b>  | Allgemein         |
| <b>Badezimmer</b>                           | 1   | <b>Abstellraum</b>  | Vorhanden         |
| <b>Heizung</b>                              | Gas, Zentralheizung                               | <b>Verfügbar ab</b>                                       | nach Vereinbarung |
| <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 50.00 kwh/m <sup>2</sup> a                        | <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | B                 |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 1.15 kwh/m <sup>2</sup> a                         | <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | C                 |
| <b>Externe ID</b>                           | BB-25-00887                                       |   |                   |

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Kaufpreis                   | € 245.000        |
| Betriebskosten (exkl. Mwst) | € 106,8          |
| Provision                   | 3,6% (inkl. USt) |