

---

## Tolle 4 Zimmerwohnung (ca. 93m<sup>2</sup>) über 2 Etagen mit schöner Sonnenterrasse in Dornbirn!



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1506

### Lage:

sonnige Lage  
gute Infrastruktur  
gute Verkehrsanbindung  
Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

### Sonstiges:

4 Zimmer Wohnung auf 2 Etagen mit ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon. Ein PKW Außenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten.

---

## Tolle 4 Zimmerwohnung (ca. 93m<sup>2</sup>) über 2 Etagen mit schöner Sonnenterrasse in Dornbirn!

Die helle loftartige Wohnung ist aufgeteilt auf 2 Etagen mit ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im 1.Ober- und Dachgeschoss. Über eine Treppe gelangt man zum oberen Stockwerk.

Die neue Küche überzeugt nicht nur durch ihre schöne Optik sondern auch durch ihre Funktionalität.

Genießen sie auf der großen Sonnenterrasse schöne Stunden zur Erholung.

Das Gebäude wurde an die Fernwärme im Frühjahr 2024 angeschlossen.

Betriebskosten monatlich inkl. Parkplatz: € 363,65 (inkl. € 117,60 Reparaturfonds)  
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2023) = ca. € 100.000.-

Energieausweis (HWB-Wert) = 52 kWh/m<sup>2</sup>a (C)

### FINANZIERUNG:

Tel.: +43 (0)5576/20713, [office@spiegel-finanzberatung.at](mailto:office@spiegel-finanzberatung.at), [www.spiegel-finanzberatung.com](http://www.spiegel-finanzberatung.com)  
Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Objekt-Art:	Maisonetten Wohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Badezimmer, WC
Stellplätze:	1x PKW Abstellplatz im Freien
Reparaturfond Stand:	(Stand 31.12.2023) = ca. € 100.000,-
Betriebskosten monatlich:	inkl. Stellplatz: € 363,65 (inkl. € 117,60 Reparaturfonds)
Wohnfläche:	93,39 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse:	11,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Anzahl der Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
HWB-Wert:	52.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuerung:	Fernwärme

**Kaufpreis:** € 465.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



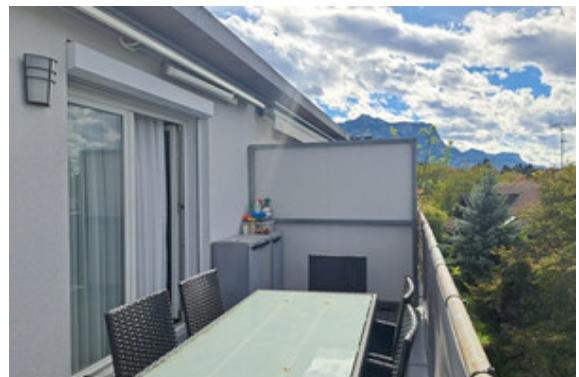
## Grundriss 1/2



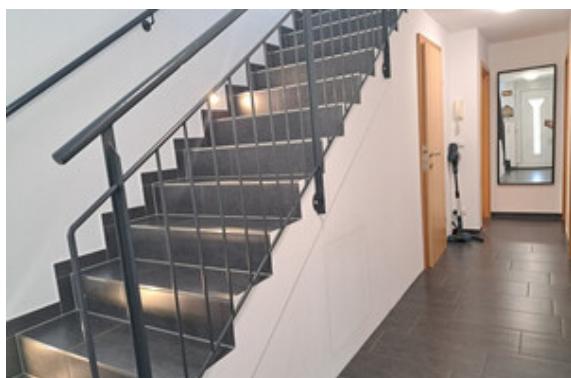
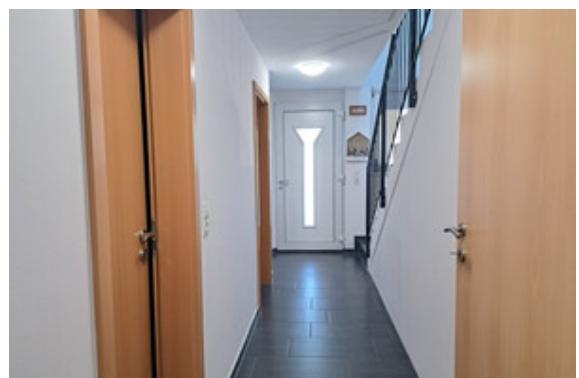
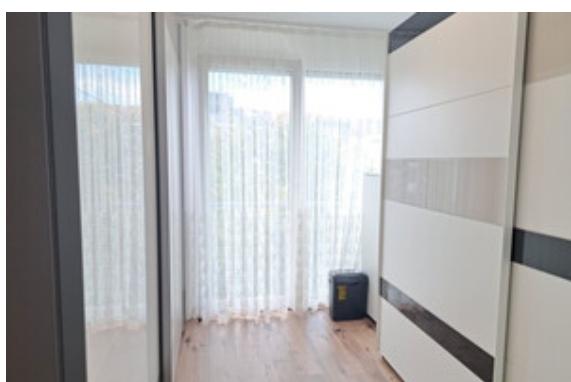
## Grundriss 2/2

**Dachgeschoss ca. 39.49m<sup>2</sup> (ges. Wfl. 93.39m<sup>2</sup>)**

---

**Bildergalerie 1/4****Sonnenterrasse****Essen / Kochen****Panoramablick****Sonnenterrasse****Kochen****Wohnen**

---

**Bildergalerie 2/4****Wohnen****Aussicht****Gang / Stiege****Gang****Zimmer****Kinderzimmer**

---

**Bildergalerie 3/4****Schlafzimmer****Badezimmer****Bad****Bad****Außenansicht****Abstellplätze**

---

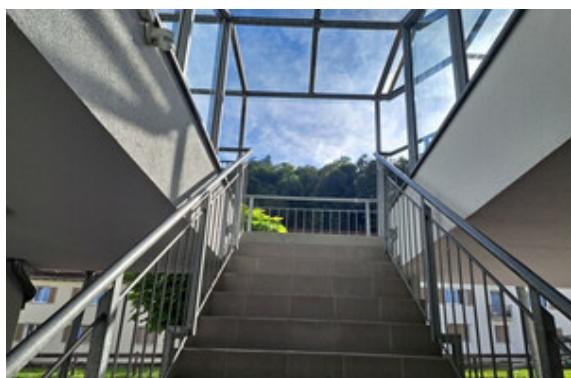
## Bildergalerie 4/4



Abstellplätze



Zugang



Stiegenhaus



Zugang

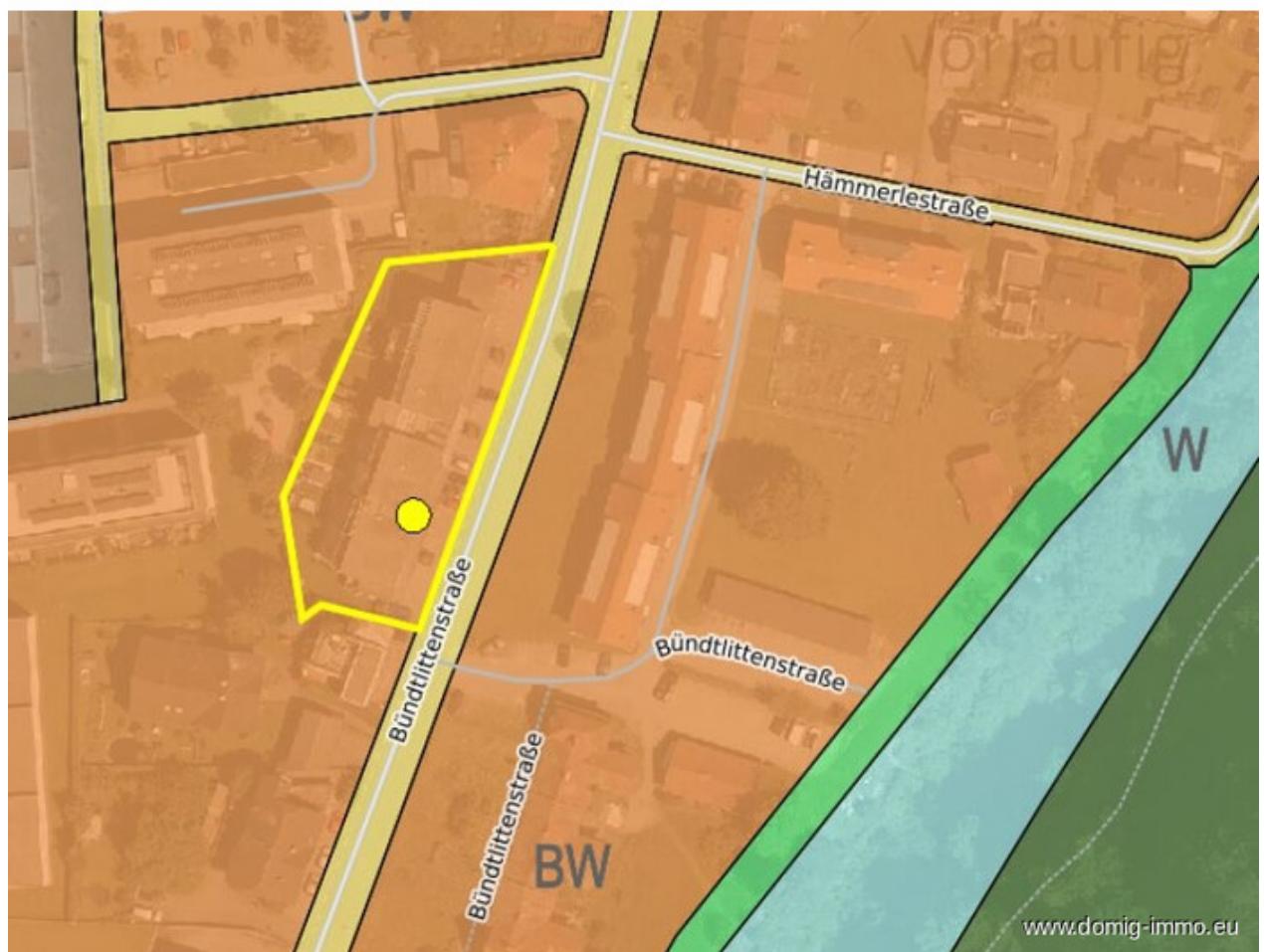
---

Lageplan 1/3

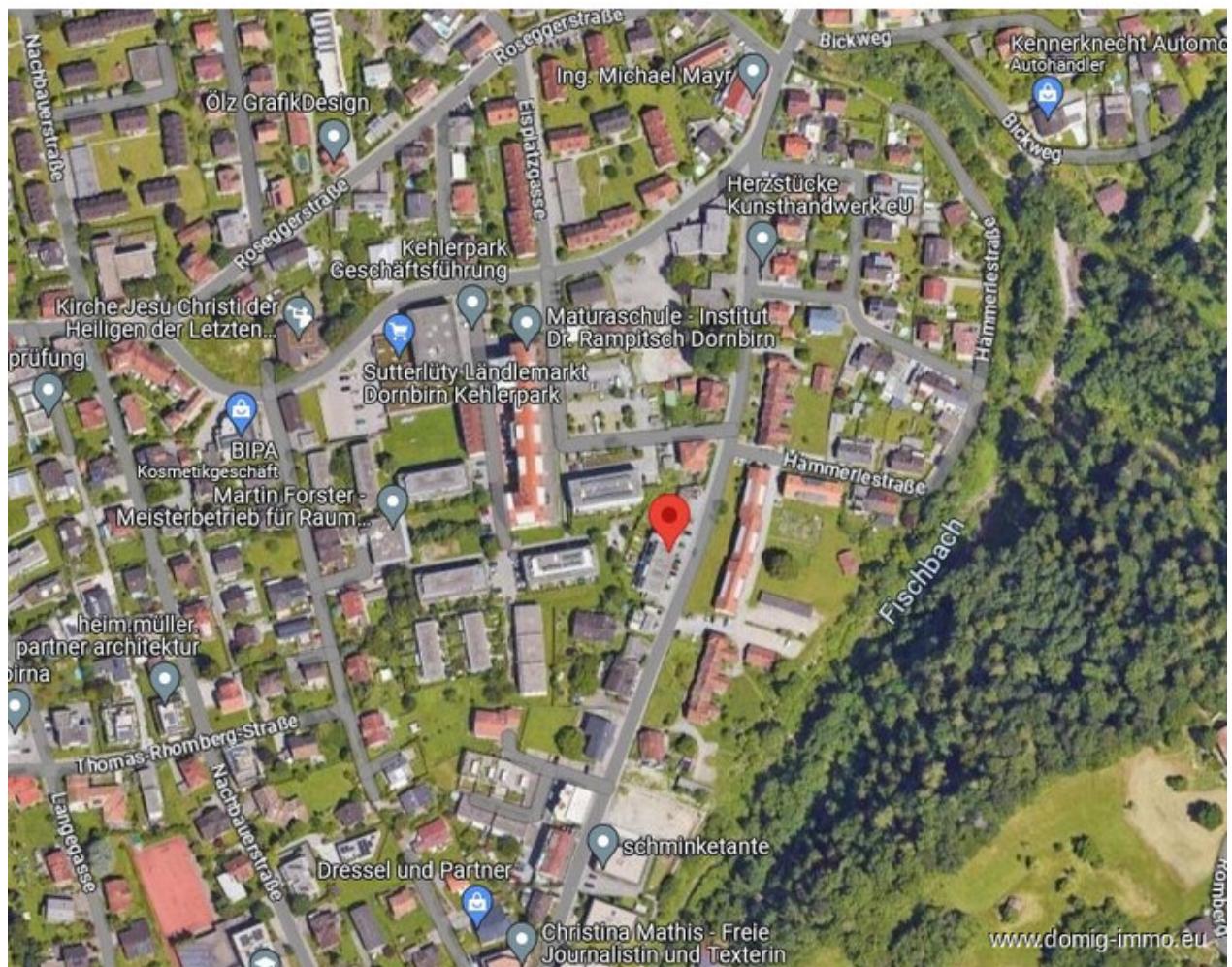


---

Lageplan 2/3



## Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahlstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale  
  
Moosmahlstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner  
  
Moosmahlstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)