

## Interessante 3,5 Zimmer Wohnung mit ca. 80m<sup>2</sup> im Zentrum von Dornbirn zu verkaufen



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1584

### Lage:

Zentrumsnah  
direkt am Bahnhof  
beste Infrastruktur

### Sonstiges:

Die ca. 80m<sup>2</sup> große 3,5 Zimmer Wohnung im 2.OG befindet sich in einer Wohnanlage im Zentrum von Dornbirn. Der Wohnung ist ein eigener Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil zugeordnet.

---

## Interessante 3,5 Zimmer Wohnung mit ca. 80m<sup>2</sup> im Zentrum von Dornbirn zu verkaufen

Die ca. 80m<sup>2</sup> große 3,5 Zimmer Wohnung im 2.OG befindet sich in einer Wohnanlage im Zentrum von Dornbirn.

Alle für das tägliche Leben notwendigen Einrichtungen sind unmittelbar zu Fuss leicht erreichbar.

Die Wohnung besteht aus einem großen Wohnzimmer, separater Küche und Essbereich, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer mit Badewanne/WC und WM-Anschluss.

Dem großzügigen Wohnbereich und dem Elternschlafzimmer ist je ein ca. 6m<sup>2</sup> große Balkon vorgelagert.

Ein zugeordneter Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil gehören ebenfalls zur Wohnung, und sind im Kaufpreis inkludiert. Im Außenbereich stehen Allgemeinplätze zur Verfügung.

Diese Anzeige richtet sich sowohl an Interessenten mit Eigenbedarf als auch an Investoren mit der Möglichkeit eine großzügige 3,5 Zimmer Wohnung zu vermieten.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: € 407,80 (inkl. € 87,16 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2022) = ca. € 187.685,95

Energieausweis (HWB-Wert) = 66 kWh/m<sup>2</sup> a (C)

fGEE = 1,19 (C)

### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, [office@spiegel-finanzberatung.at](mailto:office@spiegel-finanzberatung.at), [www.spiegel-finanzberatung.com](http://www.spiegel-finanzberatung.com)

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Badezimmer
Reparaturfond Stand:	ca. € 187.685,95 (Stand 31.12.2022)
Betriebskosten monatlich:	ca. € 407,80 (inkl. € 87,16 Reparaturfonds)
im Kaufpreis enthalten:	Tiefgaragenplatz Kellerabteil
Wohnfläche:	80,83 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse:	11,94 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	11,94 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	3 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,5
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Anzahl der Balkone:	2
Baujahr:	1972
HWB-Wert:	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
FGEE-Wert:	1.19
FGEE-Klasse:	C
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Extras:	Personenlift

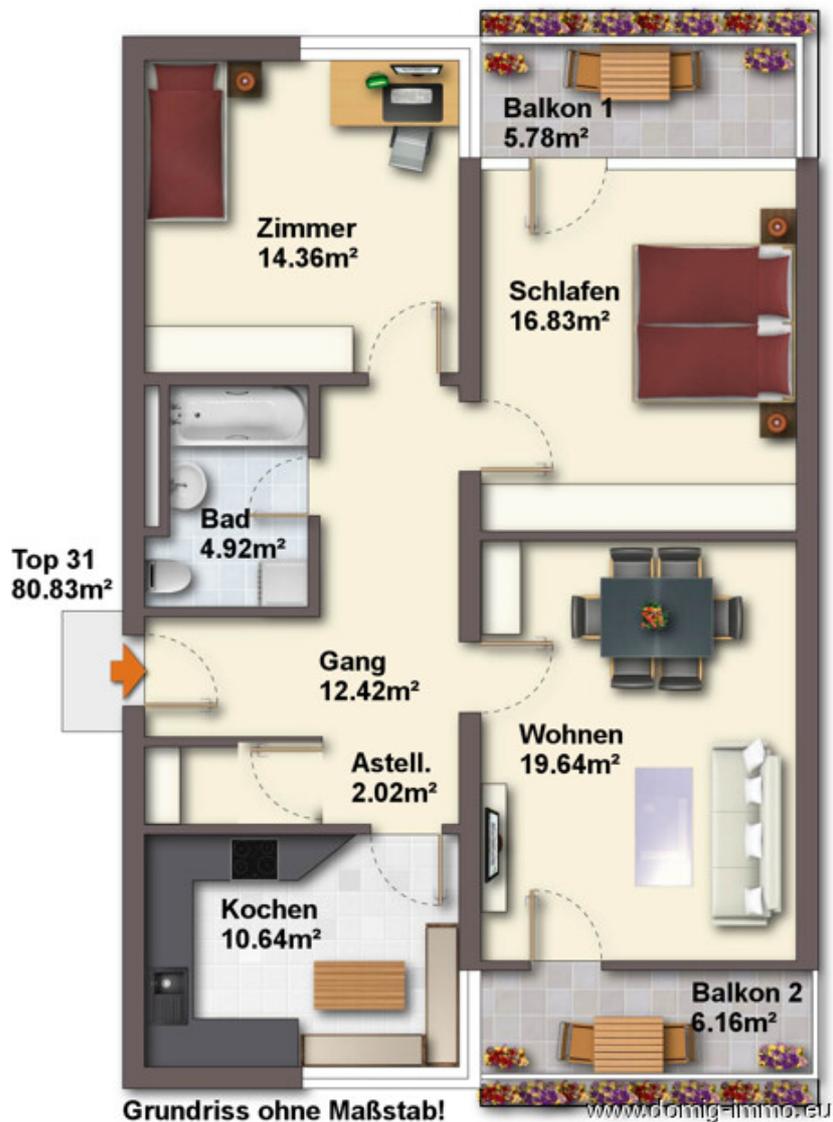
**Kaufpreis:** € 249.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



Grundriss



Bildergalerie 1/3



Außenansicht



Kochen



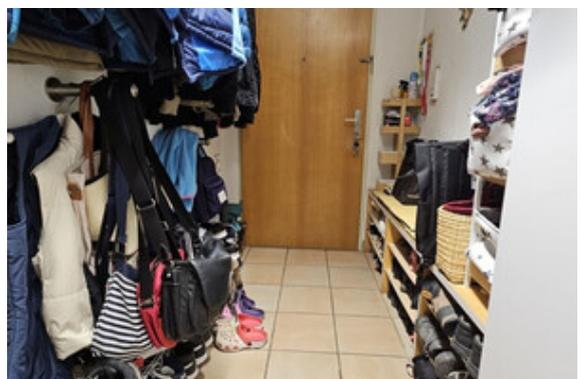
Essen



Wohnen



Essen/Wohnen



Eingang

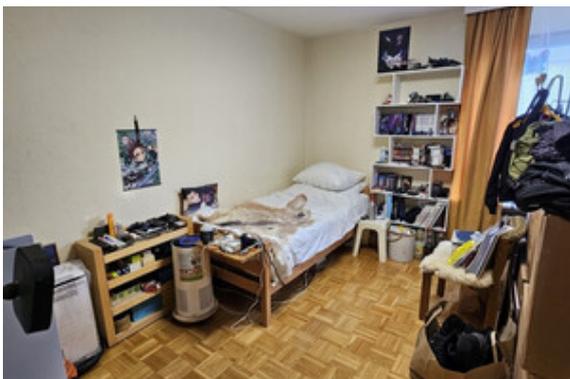
Bildergalerie 2/3



Gang



Zimmer



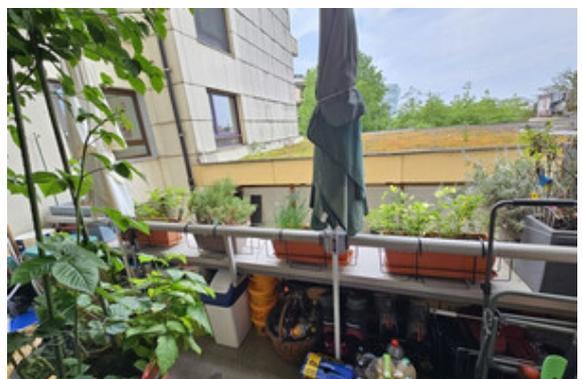
Zimmer



Bad



Balkon



Balkon hinten

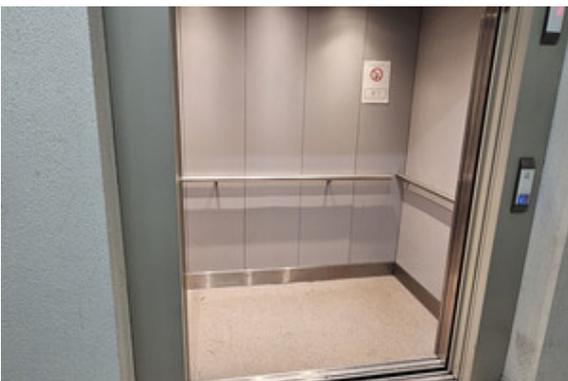
Bildergalerie 3/3



Ausblick Balkon hinten



Eingangsbereich



Lift

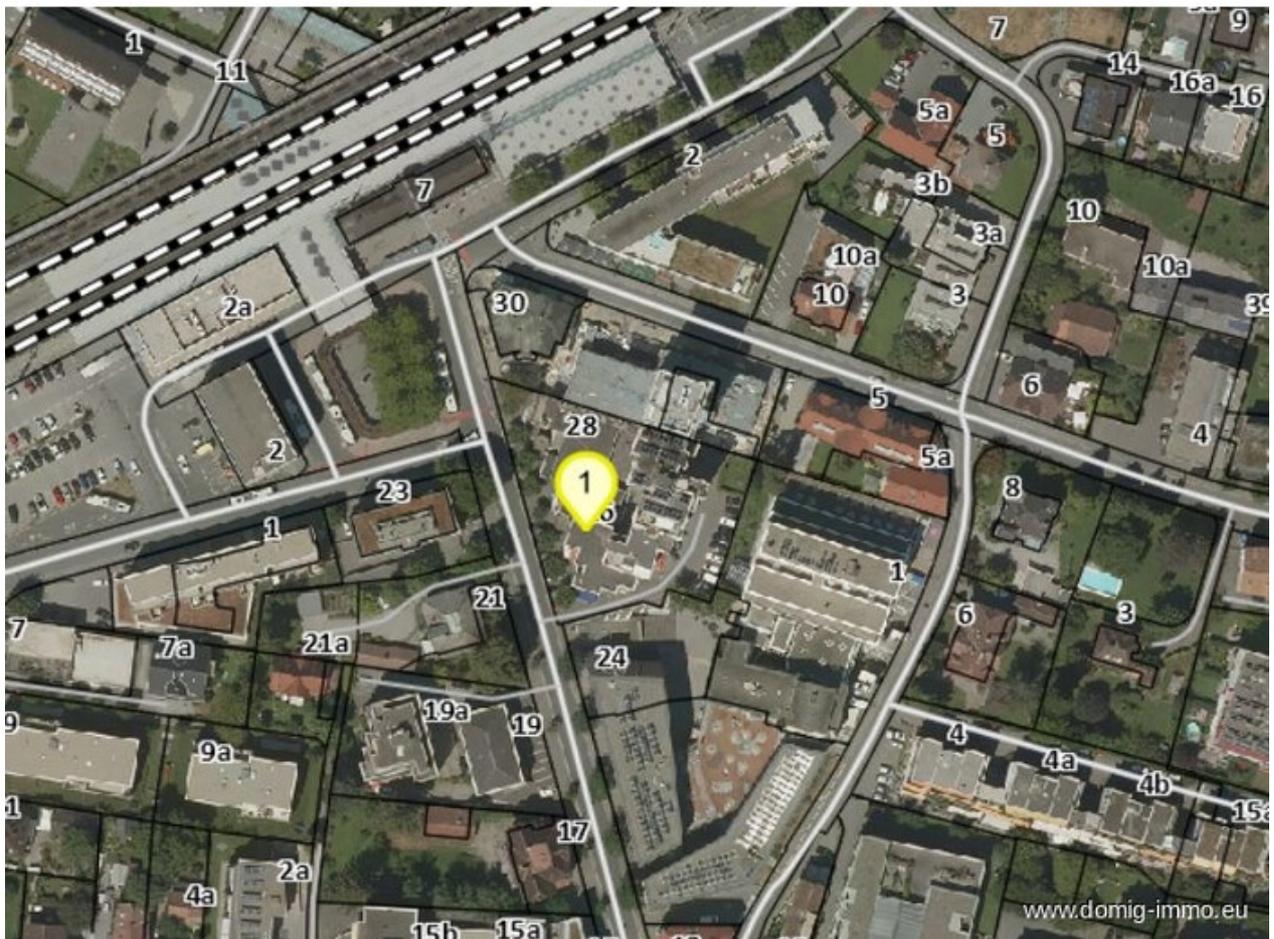


Tiefgarage

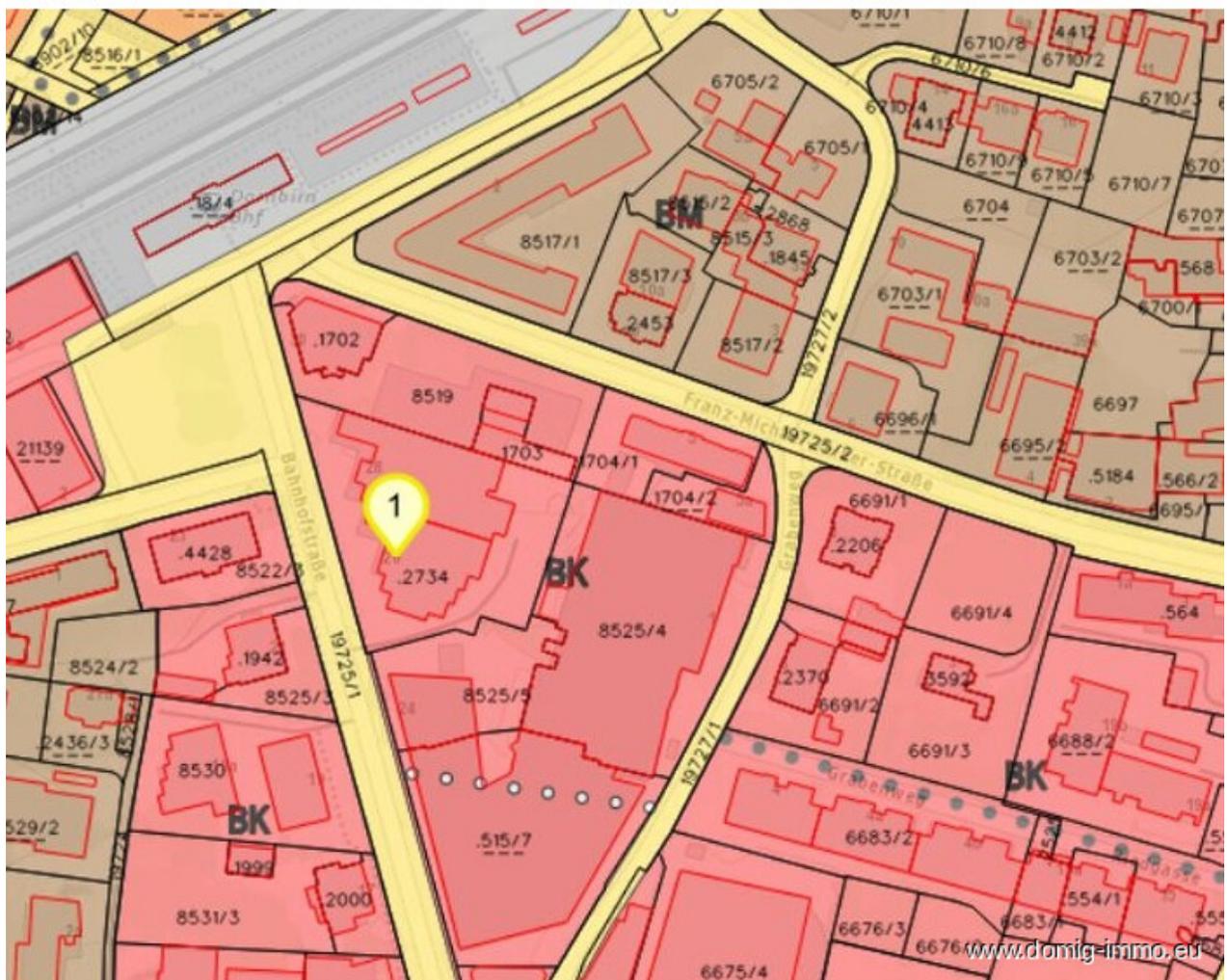


Tiefgarage

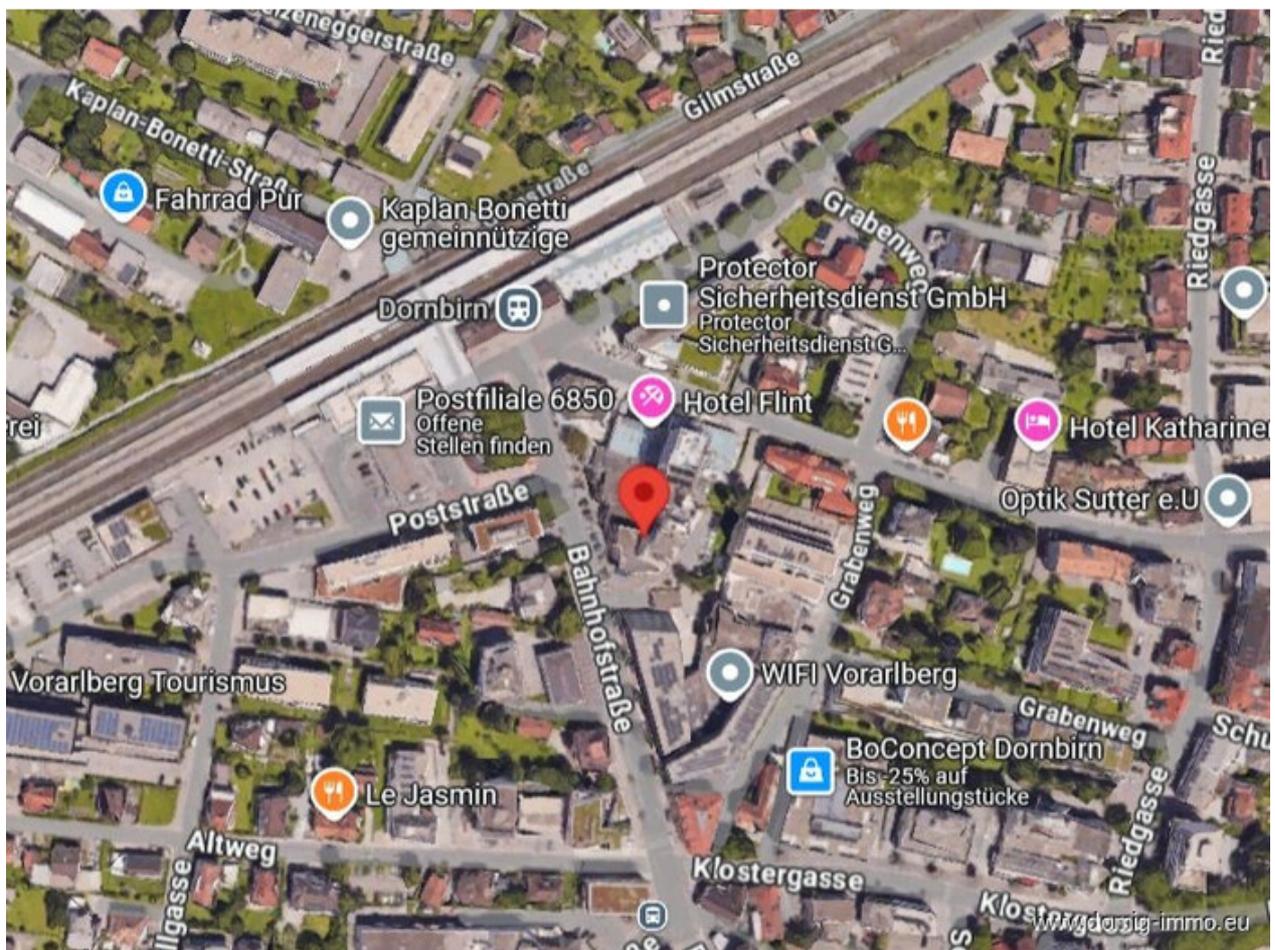
Lageplan 1/4



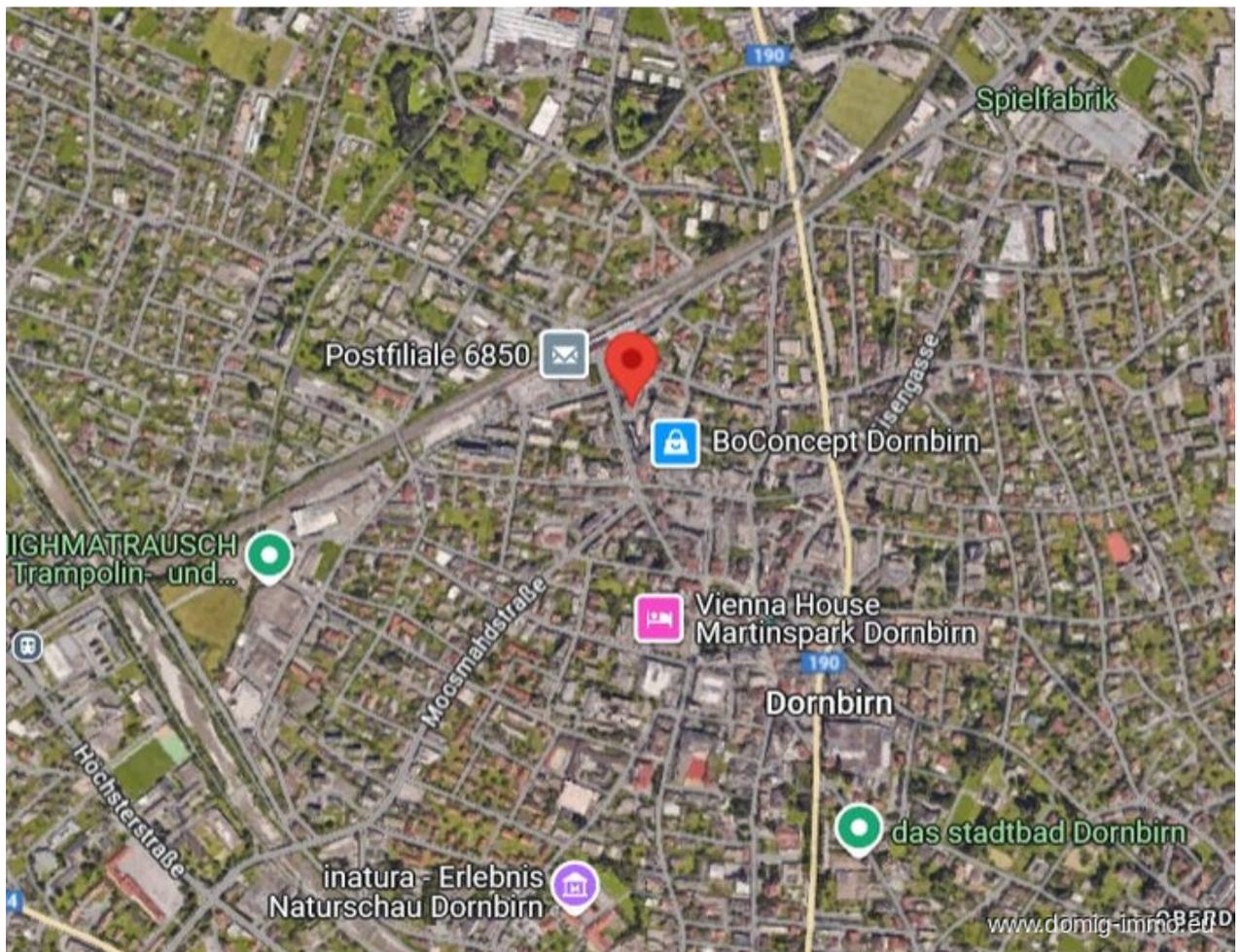
Lageplan 2/4



Lageplan 3/4



Lageplan 4/4



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

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



**RI** Rümmele  
Immobilien

Mag. Ing. Andreas  
Rümmele  
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436649241580  
[andreas.r@domig-immo.at](mailto:andreas.r@domig-immo.at)

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