

## Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen von Dornbirn



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1591

### Lage:

im Zentrum  
sonnig  
ruhig  
gute Verkehrsanbindung  
beste Infrastruktur

### Sonstiges:

Zum Verkauf steht eine äußerst gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit idyllischem Garten – und das mitten im Zentrum von Dornbirn!

---

## Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen von Dornbirn

Zum Verkauf steht eine äußerst gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit idyllischem Garten – und das mitten im Zentrum von Dornbirn! Nur fünf Gehminuten trennen Sie vom lebendigen Marktplatz, und dennoch genießen Sie hier absolute Ruhe sowie ein naturnahes Wohngefühl.

Die Wohnung liegt idyllisch am Rande des Inatura-Areals und eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne – perfekt für alle, die zentrales Wohnen mit Ruhe und Natur verbinden möchten.

### Top-Lage mit perfekter Infrastruktur

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken sowie Bus- und Bahnanbindungen erreichen sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Mit einer Wohnfläche von zirka 65 m<sup>2</sup> überzeugt diese Immobilie durch die durchdachte Raumaufteilung:

- Offener Wohn- und Essbereich mit stilvoll integrierter Küche, welche optisch durch eine Wand teilweise abgetrennt ist.
- Hübsche Loggia, welche von der Küche und vom Essbereich erschlossen ist und einen entspannten Raum im Freien bietet
- Privater Garten mit herrlichem Blick ins Inatura-Gelände – ein echtes Highlight mitten in der Stadt.
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und WC
- Helles, freundliches Schlafzimmer mit großzügigem Kleiderschrank
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der edle Buchenholz-Parkettboden verleiht allen Räumen ein warmes und behagliches Ambiente.

---

Besondere Highlights im Überblick:

- Zentrale und dennoch ruhige Lage mitten von Dornbirn
- Großzügiger Garten mit Blick ins Grüne
- Geschützte Loggia – ein „Zusatzzimmer im Freien“
- Hochwertige Einbauküche
- Edle Buchenparkettböden in allen Wohnräumen

Hinweis: Die Wohnung verfügt über keinen eigenen zugeordneten Parkplatz. Besucherparkplätze stehen jedoch zur Verfügung und befinden sich direkt am Wohnhaus.

Betriebskosten monatlich: € 342,52 (inkl. € 78,10 Reparaturfonds)  
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 115.899,05  
Energieausweis (HWB-Wert) = 69 kWh/m²a (C)

Objekt-Art:	Erdgeschosswohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Badezimmer wie eingerichtet, Möbel wie vorhanden
Stellplätze:	kein zugeordneter Parkplatz Besucherparkplätze stehen zur Verfügung
Reparaturfond Stand:	ca. € 115.899,05 (Stand 31.12.2024)
Betriebskosten monatlich:	€ 342,52 (inkl. € 78,10 Reparaturfonds)
Wohnfläche:	64,5 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse:	7,4 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	59 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	6,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Anzahl der Schlafzimmer:	1
Baujahr:	1998
HWB-Wert:	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	ab sofort

**Kaufpreis:** auf Anfrage

### Nebenkosten

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



## Grundriss

Gesamtwohnfläche: ca. 64,49m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

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



Bildergalerie 1/3



Garten



Kochen / Essen / Wohnen



Wohnen / Essen



Kochen



Kochen / Essen



Zimmer

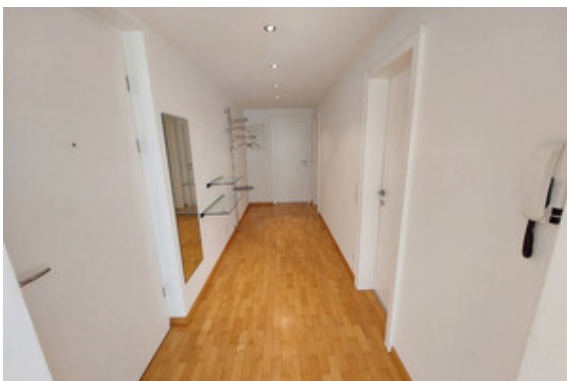
Bildergalerie 2/3



Zimmer



Gang



Gang / Eingang



Bad



Bad



Bad



Bildergalerie 3/3



Loggia



Garten



Außenansicht



Außenansicht



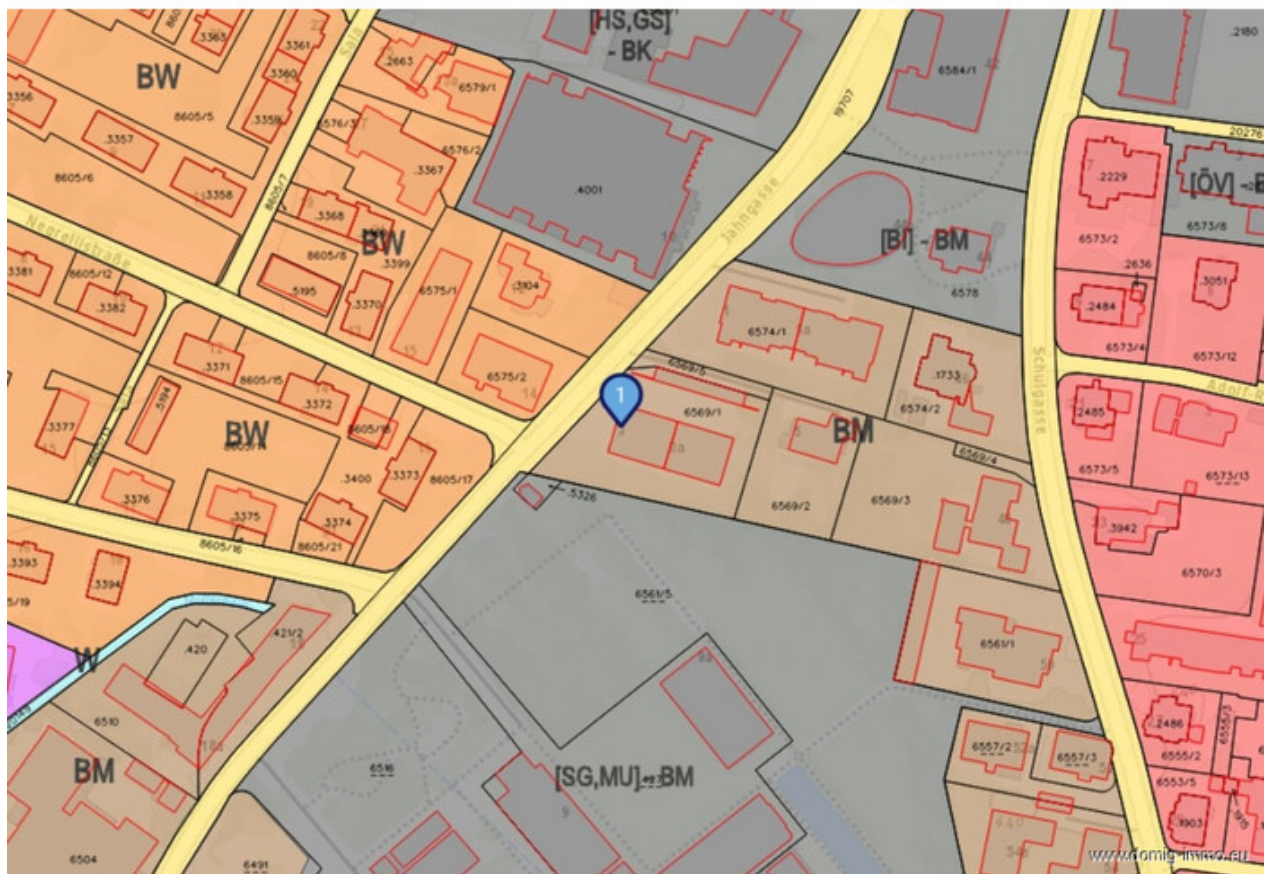
Parkplätze



## Lageplan 1/3

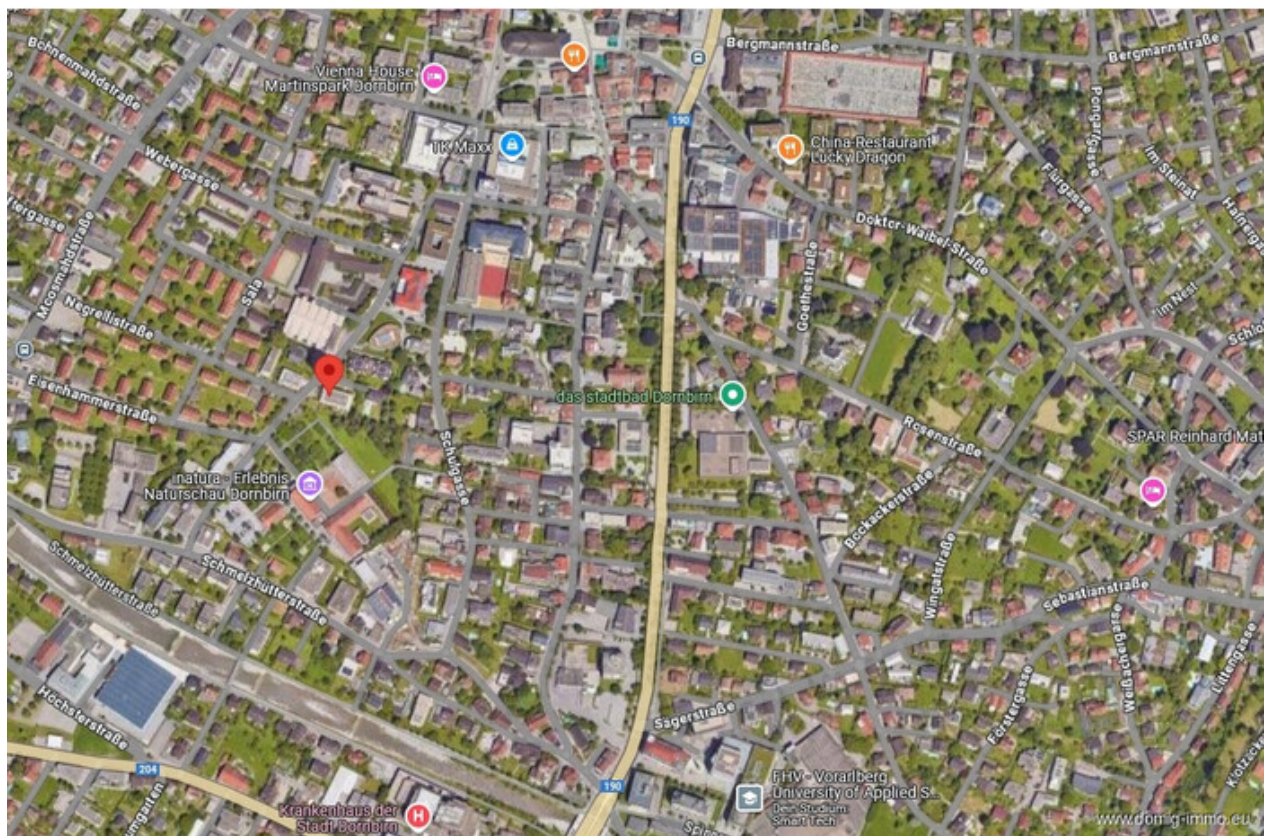


## Lageplan 2/3





## Lageplan 3/3



## 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)



**R** 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)