

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon und hochwertiger Ausstattung in Röthis



Standort: 6832 Röthis - Objektnummer: 1753

### Lage:

sonnig  
starke Infrastruktur  
gute Verkehrsanbindung  
nur 4 Wohneinheiten im Gebäude

### Sonstiges:

Neuwertige, attraktive 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2020, sonnigem Balkon und hochwertiger Ausstattung. Fußbodenheizung, Lift, elektrischer Sonnenschutz, Fliegengitter sowie ein Tiefgaragenplatz inklusive machen dieses Zuhause besonders komfortabel.

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon und hochwertiger Ausstattung in Röthis

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einem hohen Wohnkomfort. Auf rund 69,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein angenehmes Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großzügigen, ca. 17,60 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Die moderne Bauweise sowie die hochwertige Ausführung schaffen eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre.

Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Außenlamellen, die eine individuelle Beschattung ermöglichen, sowie Fliegengitter an den dreifach-verglasten Fenstern. Eine angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sorgt in Kombination mit der energieeffizienten Gas- und Solarbeheizung für ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer großzügigen Regendusche ausgestattet, das ganze wird durch ein separates WC ergänzt und bietet damit zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein Lift ermöglicht einen barrierearmen Zugang zur Wohnung und erhöht die Wohnqualität erheblich.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Vorderland und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie Freizeitangebote sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig laden die umliegenden Naherholungsgebiete zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage und eignet sich sowohl als Eigenheim als auch als wertbeständige Investition.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 365,00 (inkl. € 64,80 Reparaturfonds)  
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2025) = ca. € 19.402,76  
Energieausweis (HWB-Wert) = 37 kWh/m<sup>2</sup>a (B) | (fGEE) = A+ 0,60

### FINANZIERUNG & BERATUNG:

Für die Finanzierung dieser Immobilie empfehlen wir unseren erfahrenen Finanzierungspartner. Gerne unterstützt er Sie bei der Auswahl einer passenden Finanzierungslösung.

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, Einbaugeräte, Bad, WC, fix verbautes Inventar, rest nach Vereinbarung |
| Stellplatz Tiefgarage:    | Ja                                                                                 |
| Betriebskosten monatlich: | 365,00 (inkl. € 64,80 Reparaturfonds)                                              |
| Wohnfläche:               | 69,2 m²                                                                            |
| Balkonfläche:             | 17,6 m²                                                                            |
| Kellerfläche:             | 4,6 m²                                                                             |
| Widmung:                  | BM   Baumischgebiet                                                                |
| Zimmer:                   | 3                                                                                  |
| Anzahl separate WC's:     | 1                                                                                  |
| Baujahr:                  | 2020                                                                               |
| HWB-Wert:                 | 37.00 kWh/m²a                                                                      |
| HWB-Klasse:               | B                                                                                  |
| Heizungsart:              | Fußbodenheizung                                                                    |
| Befuerung:                | Gas<br>Solar                                                                       |
| Verfügbarkeit:            | nach Vereinbarung                                                                  |

**Kaufpreis:** € 438.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



## Grundriss

Gesamtwohnfläche: ca. 69,2m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

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

Bildergalerie 1/5



Außenansicht



Wohnen



Wohnen



Kochen | Essen



Kochen | Essen



Kochen

Bildergalerie 2/5



Balkon



Balkon



Balkon | Aussicht



Balkon | Aussicht



Zimmer



Zimmer

Bildergalerie 3/5



Zimmer



Zimmer



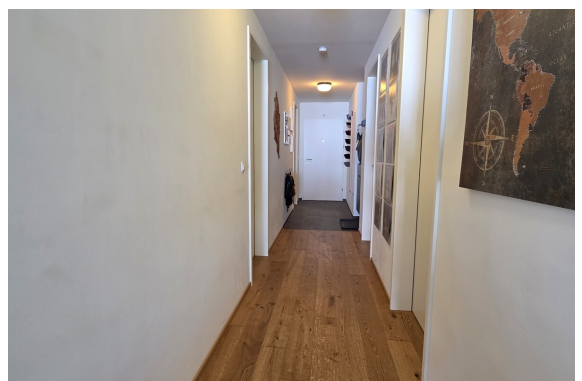
Bad



Bad



WC



Gang

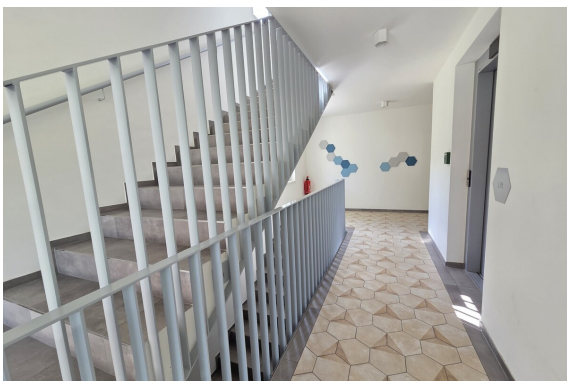
Bildergalerie 4/5



Gang



Abstellraum



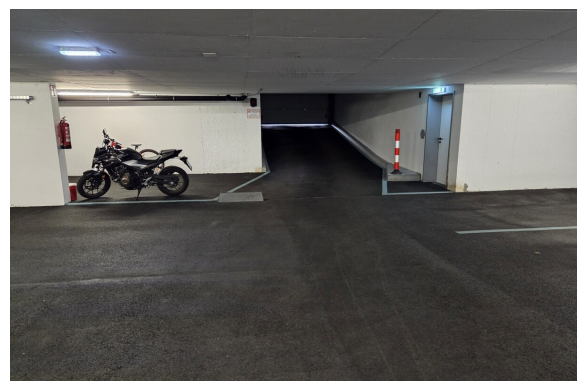
Stiegenhaus



Lift



Tiefgaragenplatz



Tiefgarage

Bildergalerie 5/5



Tiefgarage



Fahrradraum



Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten



Außenansicht

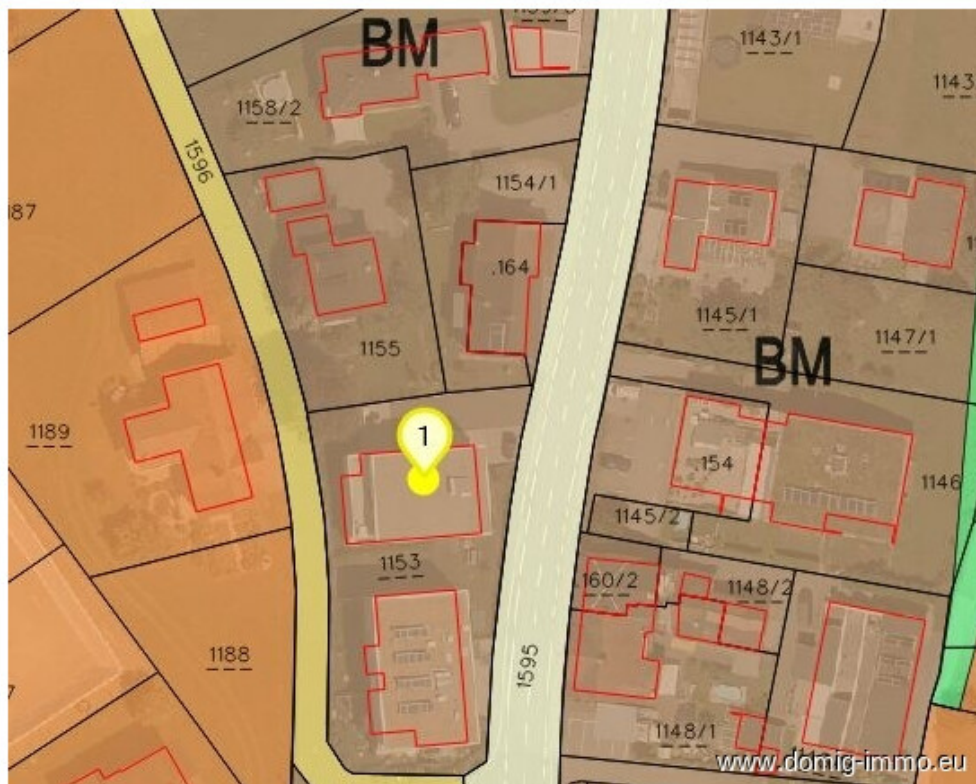


Außenansicht

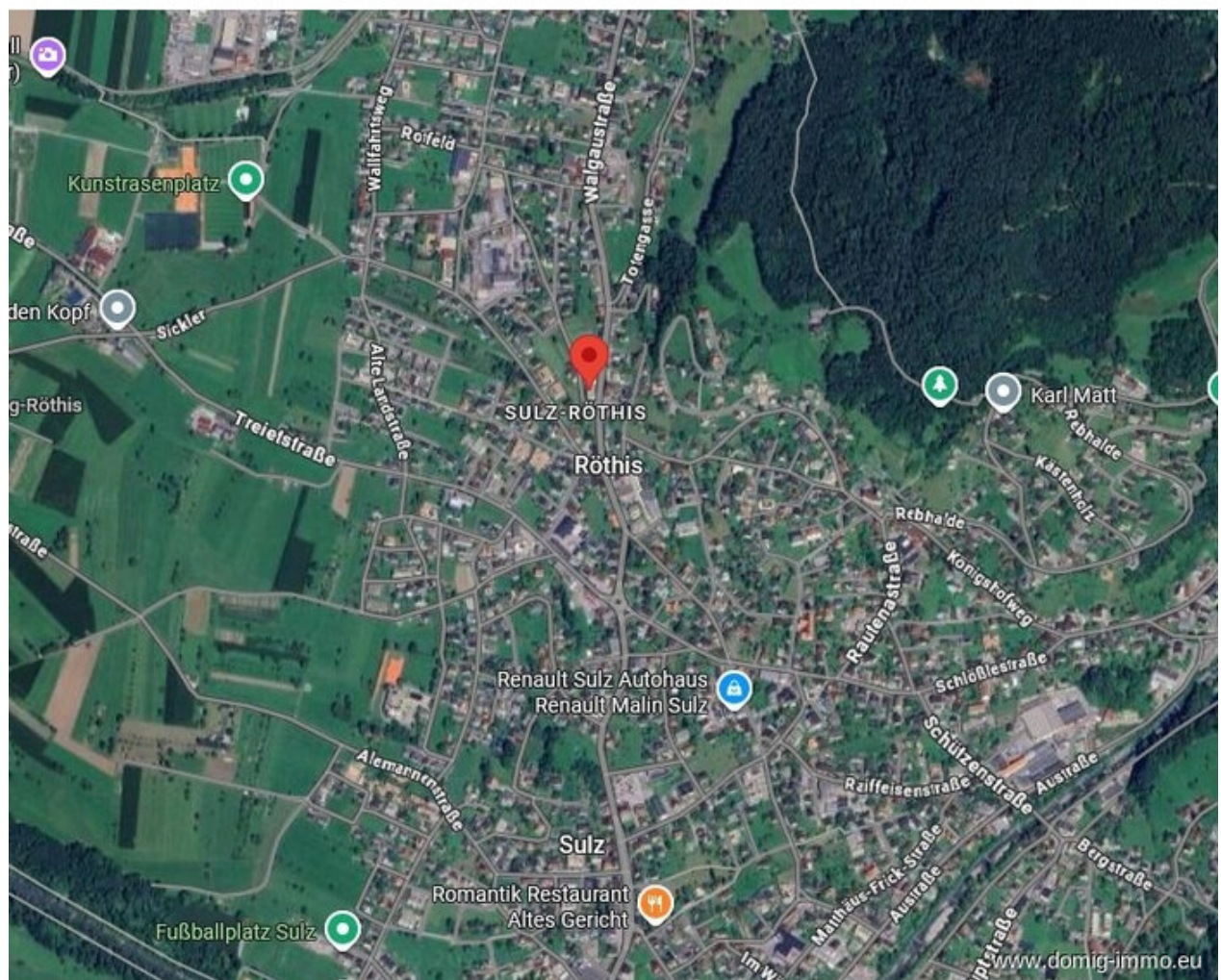
Lageplan 1/3



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)



Andreas Domig  
DOMIG Immobilien OG

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

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