Exklusives Wohnen in Röthis – Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und TG-Platz



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.

Exklusives Wohnen in Röthis – Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und TG-Platz

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einem hohen Wohnkomfort. Auf rund 69,20 m² 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 m² 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/m²a (B) | (fGEE) = A+ 0,60

FINANZIERUNG & BERATUNG:
Für die Finanzierung dieser Immobilie empfehlen wir unseren erfahrenen Finanzierungspartner.
Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems
Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Einbaugeräte, Bad, WC, fix verbautes Inventar, rest nach Vereinbarung
Betriebskosten monatlich:	365,00 (inkl. € 64,80 Reparaturfonds)
im Kaufpreis enthalten:	1x Tiefgaragenplatz 1x Kellerabteil fest verbautes Inventar
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
Befeuerung:	Gas Solar
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung

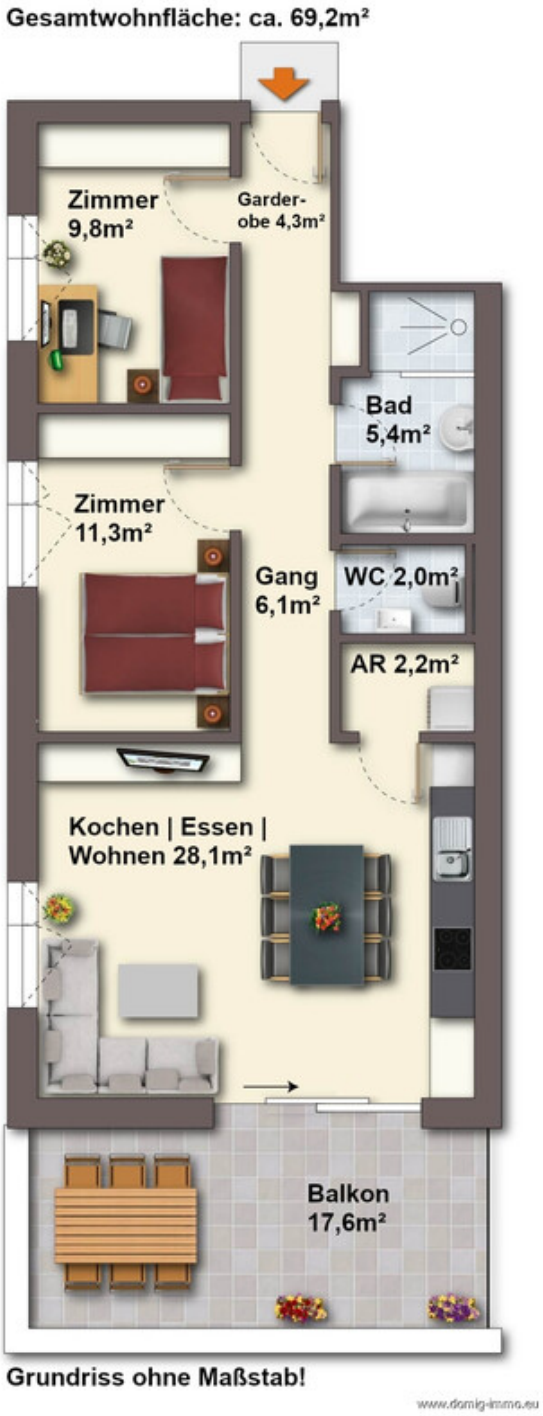
Kaufpreis: € 438.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

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

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Grundriss


Gesamtwohnfläche: ca. 69,2m²
Zimmer
9,8m²
Garder-
obe 4,3m²
Bad
5,4m²
Zimmer
11,3m²
Gang
6,1m²
WC 2,0m²
AR 2,2m²
Kochen | Essen |
Wohnen 28,1m²
Balkon
17,6m²
Grundriss ohne Maßstab!
www.domig-immo.eu

Bildergalerie 1/5



Kochen | Essen | Wohnen



Kochen | Essen | Wohnen



Kochen | Essen | Wohnen



Kochen | Essen | Wohnen



Zimmer



Zimmer

Bildergalerie 2/5



Zimmer



Zimmer



Kochen | Essen | Wohnen



Kochen | Essen | Wohnen



Abstellraum



Gang

Bildergalerie 3/5



Bad



Bad



WC



Außenansicht



Balkon



Balkon

Bildergalerie 4/5



Balkon | Aussicht



Balkon | Aussicht



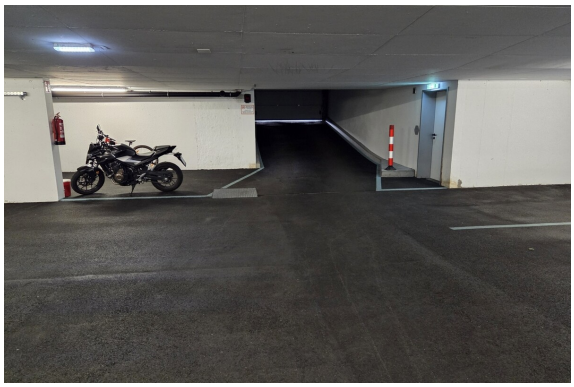
Stiegenhaus



Lift

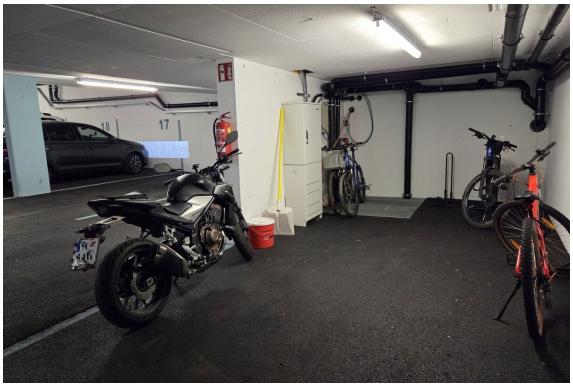


Tiefgaragenplatz

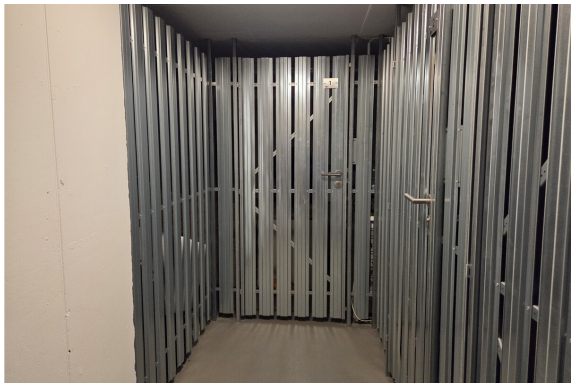


Tiefgarage

Bildergalerie 5/5



Tiefgarage



Keller



Fahrradraum



Gemeinschaftsgarten



Außenansicht

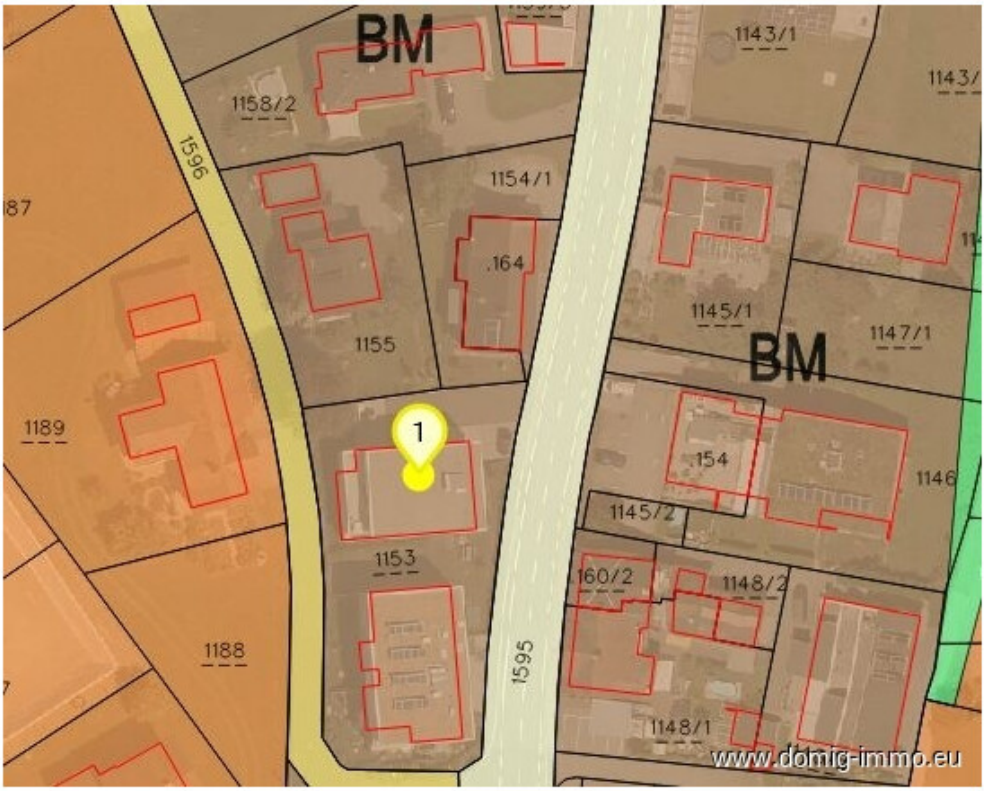


Außenansicht

Lageplan 1/3


Voralsweg
Michael Seidl
SEIDL elektronik
BeSol
Voralsweg
Walgaustraße
Abtshalde
Märkenrain
Abtshalde
Voralsweg
Pfründeweg
Voralsweg
Bruchatgasse
Torkelweg
Bruchatgasse
Walgaustraße
Forte Moments |
Hochzeitsfotograf
Treietstraße
Im Gängle
LZH Hörtechnik
www.domig-immo.eu

Lageplan 2/3


BM
1158/2
1596
1154/1
.164
1155
1143/1
1145/1
1147/1
BM
1189
1
.154
1146
1145/2
1153
160/2
1148/2
1188
1595
1148/1
www.domig-immo.eu

Lageplan 3/3


Kunstrasenplatz
Roifeld
Totengasse
Sickler
SULZ-RÖTHIS
Röthis
Karl Matt
Rebhalde
Kastenholz
Königshofweg
Schlößlesstraße
Renault Sulz Autohaus
Renault Malin Sulz
Schützenstraße
Raiffeisenstraße
Ausstraße
Sulz
Romantik Restaurant
Altes Gericht
Fußballplatz Sulz
Bergstraße
www.domig-immo.eu

Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:
Moosmahdstr. 42
A - 6850 Dornbirn

Domig Immobilien
Zentrale

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
T: +43 5572 401023
office@domig-immo.at



Andreas Domig
DOMIG Immobilien OG

Moosmahdstrasse 42
6850 Dornbirn
Österreich
M: 00436769683195
andreas@domig-immo.at

www.domig-immo.eu