

## Erstklassiges Wohnerlebnis mit Garten, Stil und zwei TG-Plätzen



ITS-149  
Im Winkel 3  
6850 Dornbirn  
Österreich

## Daten im Überblick

|           |                |
|-----------|----------------|
| Kategorie | Kauf – Wohnung |
|-----------|----------------|

|             |      |
|-------------|------|
| Baujahr ca. | 2023 |
|-------------|------|

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Wohnfläche ca. | 66 m <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------|

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Kellerfläche ca. | 3,63 m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------|

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Balkon/Terrasse Fläche ca. | 21 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|-------------------|

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Gartenfläche ca. | 50 m <sup>2</sup> |
|------------------|-------------------|

|        |   |
|--------|---|
| Zimmer | 3 |
|--------|---|

|             |            |
|-------------|------------|
| Heizungsart | Wärmepumpe |
|-------------|------------|

|     |                            |
|-----|----------------------------|
| HWB | 33 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
|-----|----------------------------|

|            |   |
|------------|---|
| HWB Klasse | B |
|------------|---|

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Kaufpreis Brutto | 488.000 € |
|------------------|-----------|

|                  |          |
|------------------|----------|
| Stellplatz-Preis | 25.000 € |
|------------------|----------|

|                |          |
|----------------|----------|
| Betriebskosten | 243,90 € |
|----------------|----------|

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Instandhaltungsrücklage | 54 € |
|-------------------------|------|

## Beschreibung

3 Zimmer | 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 1 Balkon + 1 Terrasse | 50 m<sup>2</sup> Garten  
großzügiger Wohn-Koch-Essbereich mit viel natürlichem Licht  
moderne Einbauküche mit ausreichend Stauraum  
hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad  
separates WC in gleichem Stil  
einladender Eingangsbereich und praktischer Abstellraum  
überdachte Südost-Terrasse mit nettem Garten  
zusätzlicher Westbalkon mit Aussicht  
zwei Tiefgaragenplätze - einer in Übergröße mit Platz für Motorrad  
Personenaufzug vorhanden  
Kleinwohnanlage mit nur acht Einheiten  
nachhaltige Erdwärmepumpe und solare Warmwasseraufbereitung  
traditionelle Architektur mit Schindelfassade und Satteldach

Kaufpreis TG-Plätze € 25.000,-

Kaufpreis Wohnung € 488.000,-

Betriebskosten € 243,90 (zzgl. Rep. Fond € 54,-)

Nebenkostenübersicht:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.

zzgl. Barauslagen

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Sämtliche Bilder wurden mittels KI optimiert.

## Lage

In der begehrten Stadt Dornbirn gelegen, bietet diese Immobilie eine unvergleichliche Lage mit optimaler Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Naturschönheiten. Dornbirn, bekannt für seine lebendige Kulturszene und die hohe Lebensqualität, verbindet urbanes Flair mit alpinem Charme.

Nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, genießen Sie die Nähe zu einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die hervorragende Infrastruktur beinhaltet auch eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung, die eine bequeme Erreichbarkeit des gesamten Rheintals gewährleistet.

Die Umgebung der Immobilie ist geprägt von grünen Parks und Spielplätzen, ideal für Familien und Naturliebhaber. Die nahegelegenen Wälder und Berge laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Wintersportaktivitäten ein.

Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar, was diese Lage besonders für junge Familien attraktiv macht. Zudem profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Verkehrsadern, die eine schnelle Verbindung in die Schweiz und nach Deutschland ermöglichen.



Kochen



Kochen



Kochen



Wohnen



Zimmer\_I



Zimmer\_I



Zimmer\_II



Badezimmer



WC



Diele



Terrasse



Ansicht



Ansicht



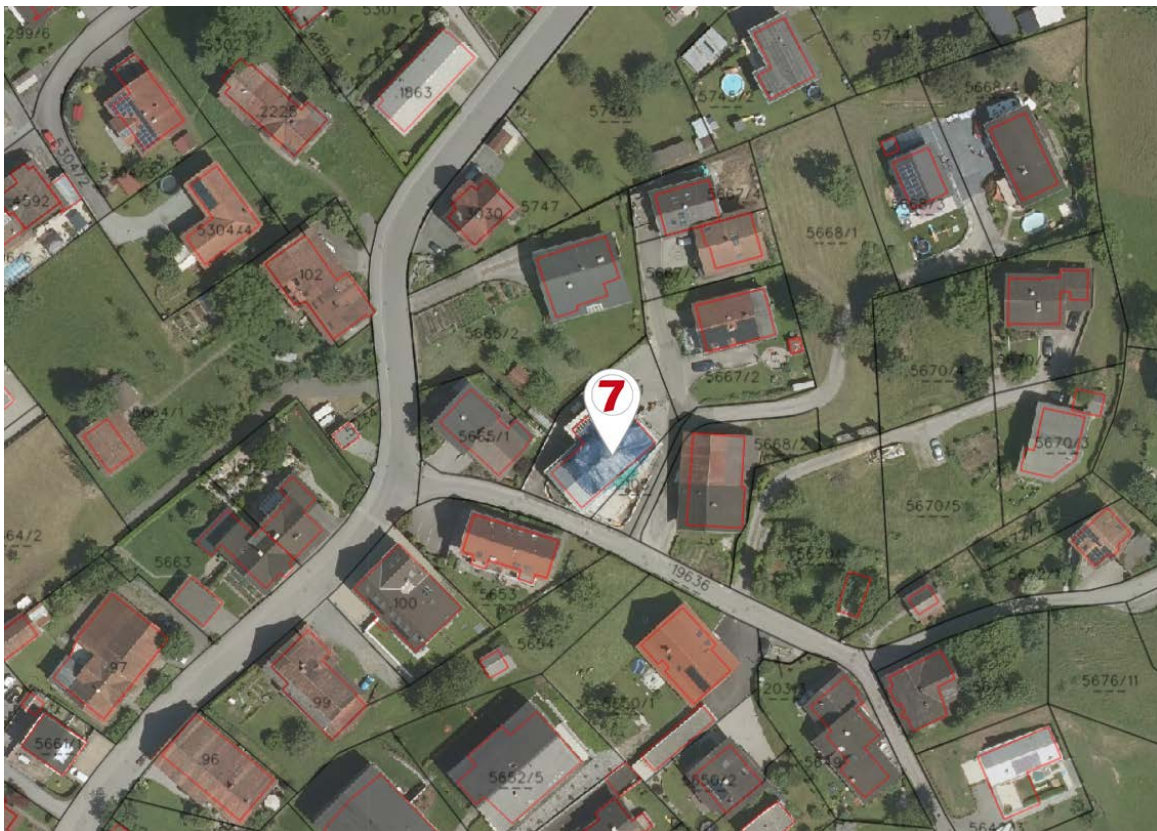
Ansicht



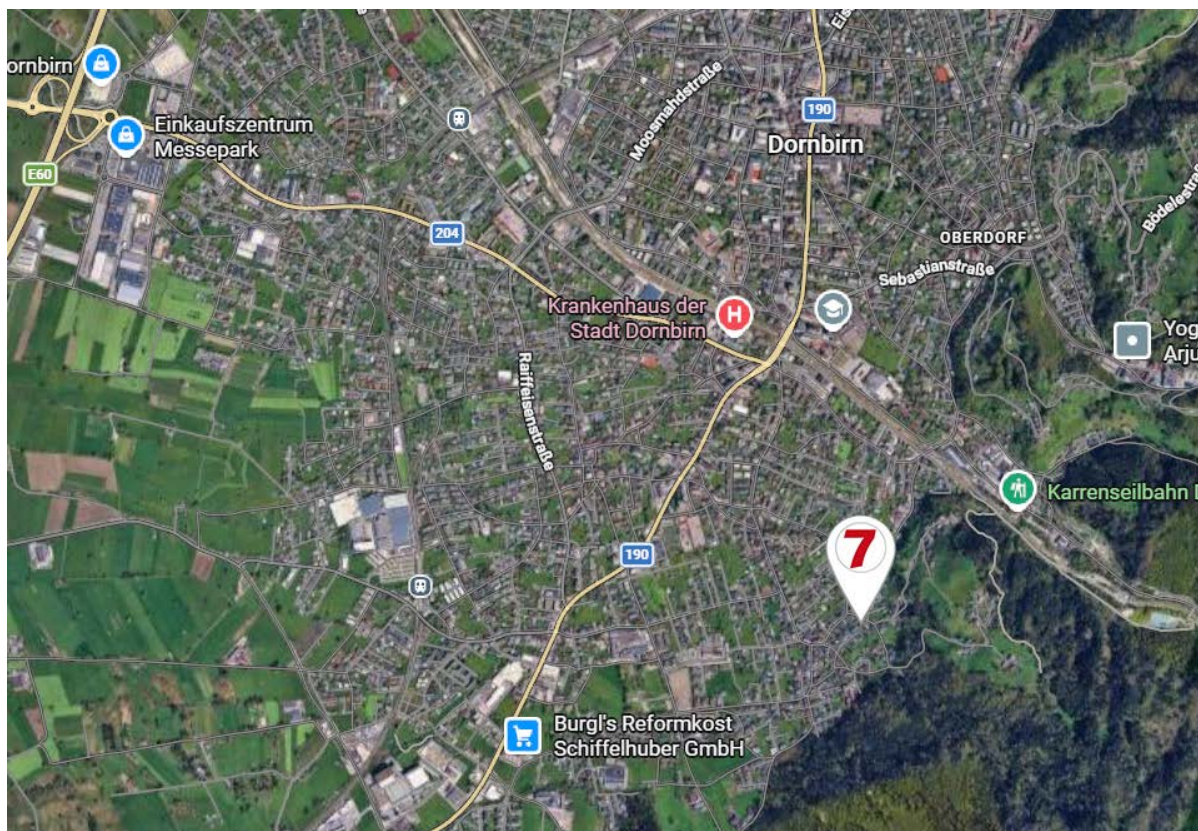
Lage\_Umgebung



Tiefgarage



Lageplan



Anfahrtsplan

# Grundriss



## Ihr Ansprechpartner



Kevin Bachmann

Immoteam7 ITS GmbH

Mozartstraße 1

6850 Dornbirn

Telefon: +43 664 88 79 13 48

Mobil: +43 664 88 79 13 48

Homepage: <https://www.immoteam7.at/>

E-Mail: [bachmann@immoteam7.at](mailto:bachmann@immoteam7.at)