

# EXPOSÉ

Großzügiges & familienfreundliches  
Eckreihenhaus in Dornbirn mit perfekter  
Verkehrsanbindung zum Verkauf!

4you  
immo



## ECKDATEN

Ulrich-Ilg-Straße 21, Top 10 sowie UP8, 6850 Dornbirn, GSTNr. 20701  
EZ 13360

Das Haus ist auf 3 Stockwerke aufgeteilt und bringt gesamt rund 141m<sup>2</sup>  
an Nutzfläche mit. Zudem ist das Haus komplett unterkellert.

Ein PKW-Carportstellplatz ist vorhanden, sowie genügend  
Besucherparkplätze.



## OBJEKTDATEN:

- Nutzfläche: ca. 141 m<sup>2</sup> auf 3 Stockwerken, Dachschrägen im DG
- Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer und offene Küche, Gang, Garderobe und Gäste-WC, Terrasse und Gartenzugang
- Obergeschoss: Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC, 3 (Schlaf-) Zimmer, Balkon
- Dachgeschoss: offen gestaltet mit Dachschrägen und 2 weiteren (Schlaf-) Zimmern
- Keller: ca. 47 m<sup>2</sup> mit Waschküche, Vorratsraum und Abstellflächen
- Baujahr: 1996
- Energieausweis: in Arbeit
- Heizung: Fernwärme (neue Heizung seit 2024)
- PKW-Carportstellplatz inkl.
- Wohnanlage ist parifiziert (Wohnungseigentum) und es gibt eine zuständige Hausverwaltung
- das Haus kann vollmöbliert übernommen werden
- Verfügbar ab sofort!

## LAGE :

Die Ulrich-Ilg-Straße 21 liegt in einer sehr gefragten Wohngegend von Dornbirn, die durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überzeugt. Der Bahnhof ist nur ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt, was eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an umliegende Städte ermöglicht. In der näheren Umgebung finden sich zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten, die das Leben für Familien sehr bequem machen.

Neben der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet diese Wohnlage auch gute Anbindungen mit dem PKW. Die Autobahn Auf- und Abfahrt erreichen Sie ebenfalls in wenigen Fahrminuten.

Das Zentrum von Dornbirn sowie auch das Messegelände erreichen Sie bequem in wenigen Minuten.

Direkt neben dem Eckreihenhaus finden Sie eine Allgmeinfläche, welche als Spielplatz/Aufenthaltort für die Bewohner dienen soll.

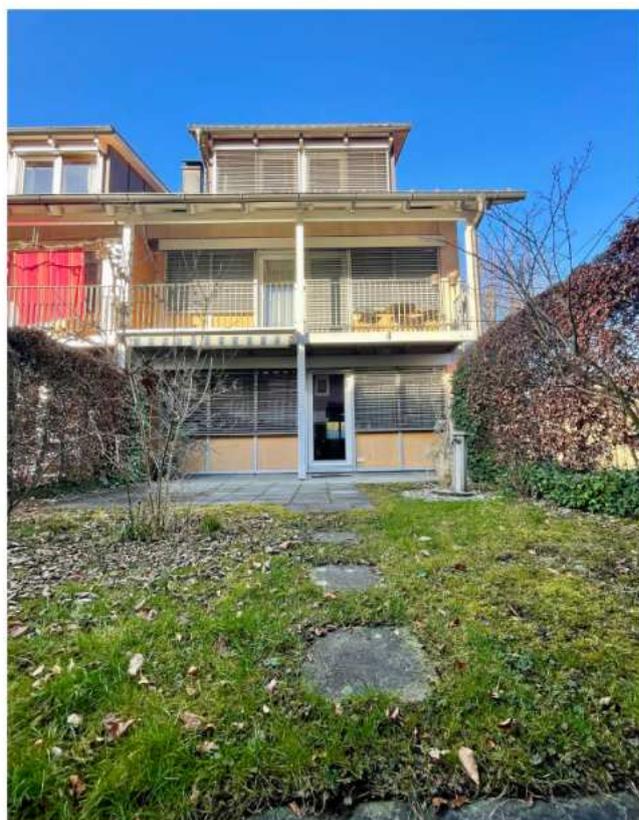
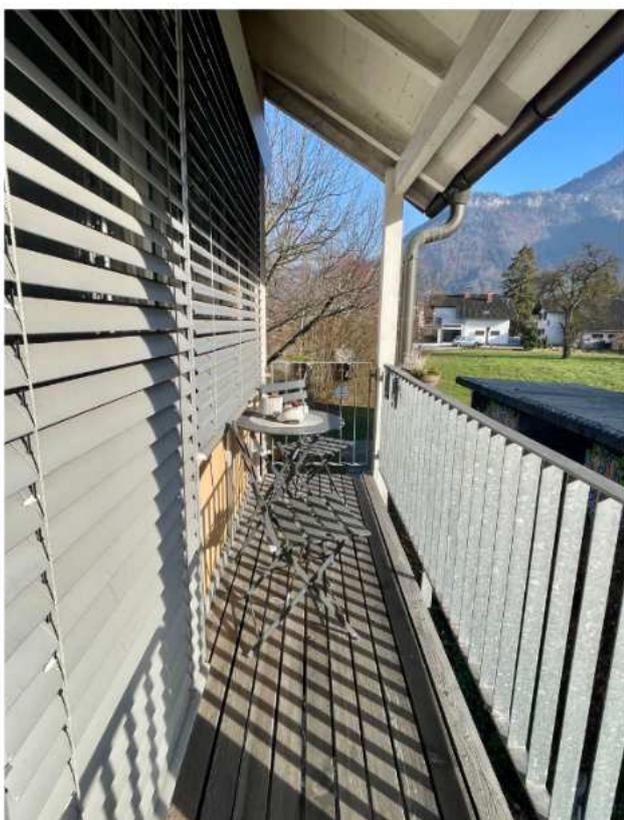
Ihr privater Garten samt Terrasse (ca. 40m<sup>2</sup>) und Schuppen südseitig vom Haus lädt zum Verweilen ein und rundet die großzügige Immobilie ab.

Da das Haus eine gute Raumaufteilung und gesamt 5 (Schlaf-) Zimmer mitbringt ist es jedenfalls auch für größere Familien geeignet.

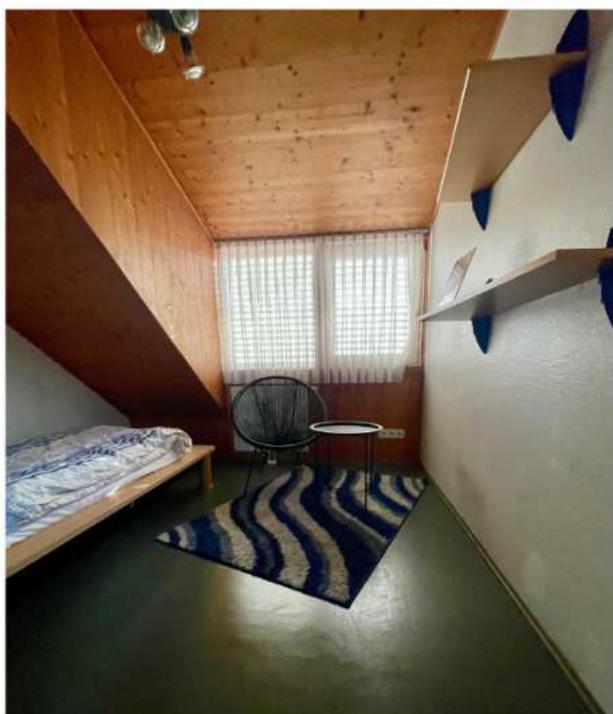
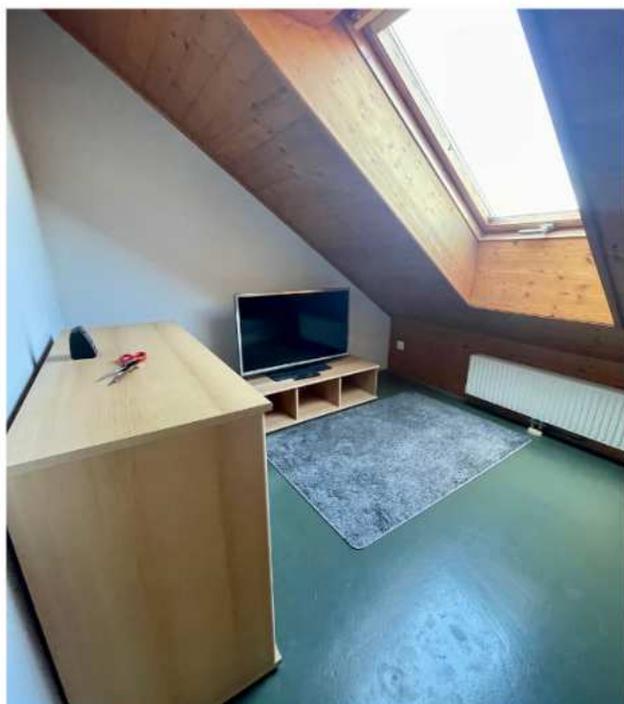
## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN



# LUFTBILD





## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

**Kaufpreis: € 700.000,-**

Betriebskosten Wohnung inkl. Rücklagen derzeit **€ 254,75** (exkl. Strom)

### **Nebenkosten**

Grundbuchseintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung 1% zzgl. 20 USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf eine Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Mähr Rechtsanwältin GmbH erstellt - die Vertragserrichtungskosten liegen bei 1% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.



## Konnten wir Ihr Interesse wecken?

**4you**  
immo

Immobilien Büro  
4you-immo GmbH

Ansprechpartnerin:  
Mag. Hanna Mähr

www.4you-immo.at  
hanna@4you-immo.at  
Tel.: +43 660 97 12 976