Schöne 4,5-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen & traumhaftem Bergblick in Dornbirn



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1777

Lage:

ruhig
sonnig
gute Infrastruktur
beste Verkehrsanbindung
nähe Bahnhof

Sonstiges:

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss und bietet einen herrlichen, unverbaubaren Ausblick bis in die Schweizer Bergwelt. Diese großzügig geschnittene 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche bietet viel Platz und ein angenehmes Wohnambiente.

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.

Schöne 4,5-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen & traumhaftem Bergblick in Dornbirn

Diese großzügig geschnittene 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche bietet viel Platz und ein angenehmes Wohnambiente. Kochen, Essen und Wohnen sind bewusst voneinander getrennt, wodurch sich eine klare Wohnstruktur mit viel Privatsphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ergibt. Die Wohnung eignet sich sowohl zur komfortablen Selbstnutzung als auch als attraktive Kapitalanlage oder ideale WG-Wohnung. Ein langlebiger Parkettboden in den Wohnräumen sorgt für eine natürliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss und bietet einen herrlichen, unverbaubaren Ausblick bis in die Schweizer Bergwelt. Drei Balkone eröffnen Ihnen zu verschiedenen Tageszeiten sonnige Rückzugsorte und laden zum Entspannen und Genießen ein.

Die zentrale Lage nahe dem Bahnhof gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Ein Personenlift sorgt für komfortablen Zugang zur Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen zugewiesenen Außenstellplatz. Zusätzlich stehen Besucherparkplätze für Gäste zur Verfügung.

Betriebskosten monatlich: ca. € 434,85 (inkl. € 112,97 Reparaturfonds)
Reparaturfondsguthaben (Stand Winter 2025) = ca. € 60.000,-
Energieausweis (HWB-Wert) = 82 kWh/m²a (C) | (fGEE) = D 1,97

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, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Badezimmer, WC,
Stellplätze:	zugeordneter Stellplatz im Freien
Reparaturfond Stand:	ca. € 60.000,- (Stand Winter 2025)
Betriebskosten monatlich:	ca. € 434,85 (inkl. € 112,97 Reparaturfonds)
Wohnfläche:	96 m²
Zimmer:	4,5
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Anzahl der Balkone:	3
Baujahr:	1973
HWB-Wert:	82.00 kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	ab sofort
Extras:	Personenlift Kellerabteil

Kaufpreis: € 369.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

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

Grundriss


Gesamtwohnfläche: ca. 96m²
Balkon
Wohnen 20m²
Zimmer
12m²
Bad
5m²
Vorraum
2m²
Gang 11m²
Essen
17,5m²
Kochen
10m²
Zimmer
18,5m²
Balkon
Balkon
Grundriss ohne Maßstab!
www.domig-immo.eu

Bildergalerie 1/5



Aussicht



Aussicht



Aussicht



Außenansicht



Aussicht



Aussicht

Bildergalerie 2/5



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Essen



Essen



Aussicht

Bildergalerie 3/5



Aussicht



Kochen



Kochen



Zimmer



Zimmer



Zimmer

Bildergalerie 4/5



Bad



Vorraum



Gang



Kellerabteil



zugeordneter Stellplatz



Fahrradraum

Bildergalerie 5/5



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



öffentlicher Spielplatz



öffentlicher Spielplatz



öffentlicher Spielplatz

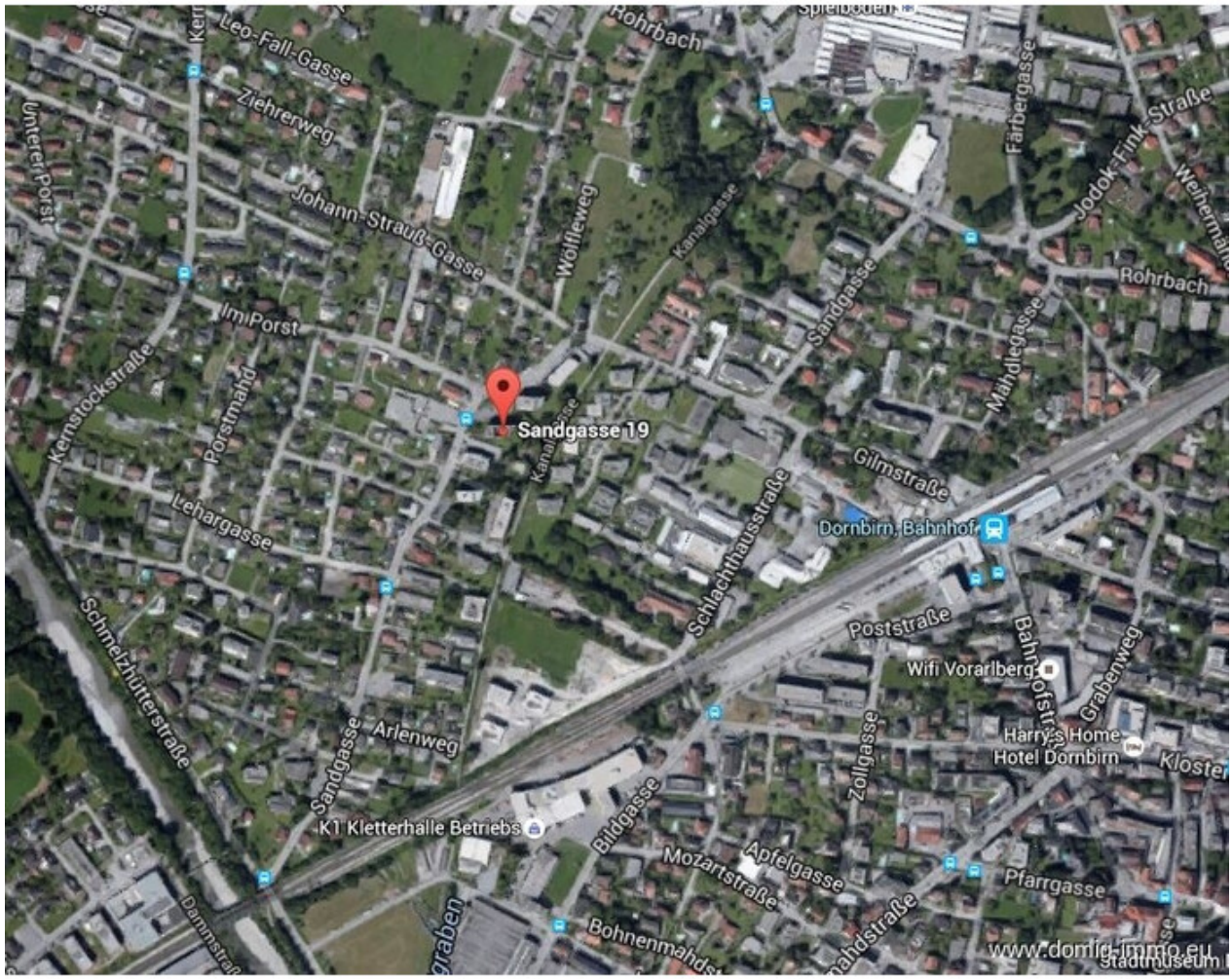
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3


Leo-Fall-Gasse
Ziehrerweg
Johann-Strauß-Gasse
Wölfleweg
Kanalgasse
Rohrbach
Färbergasse
Jodok-Fink-Straße
Sandgasse
Mahdlegasse
Im Porst
Kernstockstraße
Porstmahd
Sandgasse 19
Gilmstraße
Lehargasse
Dornbirn, Bahnhof
Schlachthausstraße
Poststraße
Bahnhofstraße
Wifi Vorarlberg
Grabenweg
Schmelzhütterstraße
Arlenweg
Harry's Home Hotel Dornbirn
Zollgasse
K1 Kletterhalle Betriebs
Bildgasse
Mozartstraße
Apfelgasse
Pfarrgasse
Bohnenmahdstraße
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