



#0020000790

## Neuwertige Dachgeschosswohnung mit Ausblick

6850 Dornbirn



Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 52,64 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Ingrid Klenk

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

ingrid.klenk@raiba.at

+43 5574 405-587





## BESCHREIBUNG

Wir haben den Alleinvermittlungsauftrag erhalten diese Liegenschaft zu verkaufen:

Treten Sie ein in diese traumhafte und neuwertige Dachgeschosswohnung in Dornbirn-Schwefel.

Im Jahre 2017 hat die i+R Wohnbau GmbH diese Wohnanlage mit 19 Wohnungen errichtet. Dabei befindet sich die zu verkaufende 2-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss und ist barrierefrei und bequem mit Lift erreichbar.

ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind perfekt aufgeteilt in:

geräumiger Flur mit ca. 6 m<sup>2</sup>

helles Badezimmer mit Dachfenster, Dusche, WC, Waschmaschinenplatz mit ca. 6 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup>

großzügiger Ess-Wohnraum und Einbauküche mit ca. 28 m<sup>2</sup>

Große Fensterflächen und eine breite Terrassentüre führen auf die große, westseitige Loggia mit ca. 16 m<sup>2</sup>.

Ein Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup> gehört zusätzlich zur Wohnung.

Der Tiefgaragenplatz EP23 rundet diese 2-Zimmerwohnung ab und kann bei Bedarf um € 25.000,- mit erworben werden.

Die Heizung erfolgt zentral über Gas. Die Anlage verfügt zusätzlich über eine Solaranlage für die Brauchwasseraufbereitung und zur Heizungsunterstützung.



Ein Wohnbauförderungsdarlehen kann im Rahmen der Wohnbauförderungsrichtlinien übernommen werden. Der Stand des Darlehens liegt per 31.12.2023 bei € 55.933,64, die derzeitige monatliche Rate liegt bei € 97,50.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% MwSt) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.



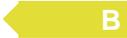
## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2017
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas, Zentralheizung: Solar
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	17.02.2016
Gültig bis	16.02.2026
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	27,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,73
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1



Schlafzimmer

1

Loggien

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche

ca. 53 m<sup>2</sup>

Kellerfläche

ca. 4 m<sup>2</sup>

Loggiafläche

ca. 16 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	158,36 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	93,80 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	10,39 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	262,55 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	75.336,75 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Sonstiges

< 500m: Auto Wohlgenannt

< 500m: eni Dornbirn

#### Bildung

< 500m: Kindergarten Kastenlangen

#### Einkauf

< 500m: dm-drogeriemarkt

#### Gaststätten

< 500m: McDonald's



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

