

# Exposé

## Wohnung in Dornbirn

**Schöne 1-Zimmerwohnung (super für Anleger) mit Balkon in perfekter Lage**



Objekt-Nr. OM-417033

### Wohnung

Verkauf: **189.900 €**

6850 Dornbirn  
Vorarlberg  
Österreich

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Perfekt eingeteilte und ruhige Wohnung im schönen Hatlerdorf in Dornbirn mit separatem Gang, separatem Badezimmer mit WC, Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separate Küche mit Geräten und großem Wohn-/Schlafzimmer mit Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>). Die Wohnung befindet sich im 3. Stockwerk und bietet einen schönen Weitblick. Perfekt als Erstwohnung oder Anlegerobjekt (Wohnung ist momentan für 550€ Nettomiete pM vermietet).

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen schönen Parkettboden im Wohnbereich und Fließen im Badezimmer. 2021 wurden die kompletten Fenster erneuert und 2023 wurde auf dem Gebäudedach eine PV-Anlage installiert. Der Wohnungsanteil an dieser PV-Anlage wird mitverkauft und generiert aufgrund der Gebäudehöhe eine schöne Rendite.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, fallen keine Maklergebühren an.

Einmalkosten:

Notarkosten: Zwischen 1-2%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbucheintragung: (1,1%) Ausnahmeregelung mit Entfall der Eintragsgebühr noch bis Mitte 2026 gültig.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Lage

Die super Lage mit kompletter Infrastruktur in unmittelbarer Nähe überzeugt.

500 Meter zur Fachhochschule, 200 Meter zum Krankenhaus. Bushaltestelle, Spar, DM, Apotheke, Hausarzt, Schulen alles innerhalb von wenigen Minuten erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Aussicht vom Balkon

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gang



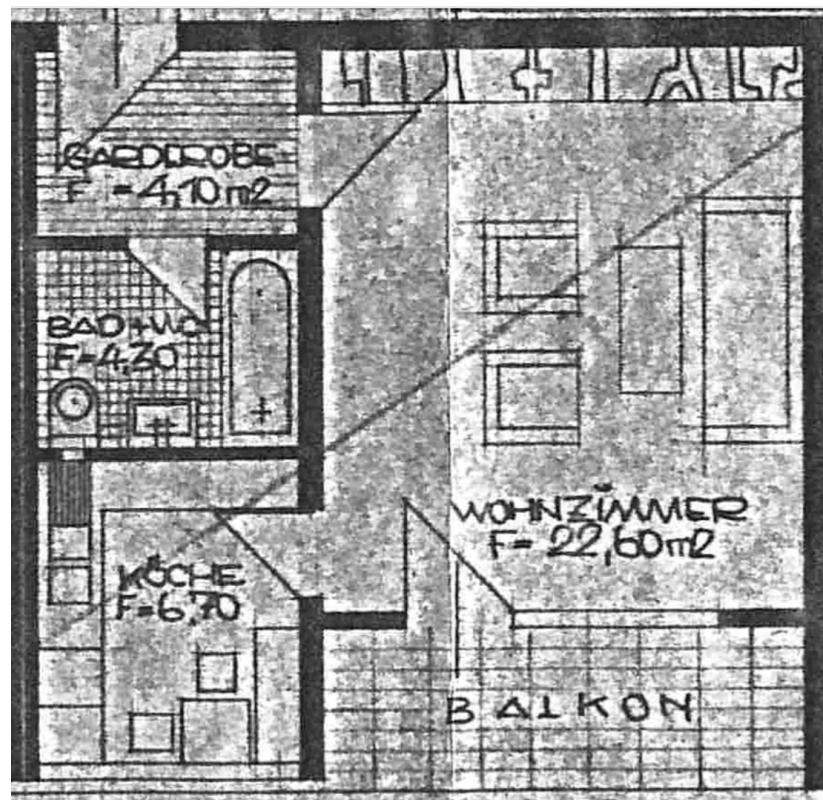
Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kellerabteil

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung