

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Kennelbach

### Gemütliche 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung, provisionsfreie



Objekt-Nr. OM-421306

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **285.000 €**

6921 Kennelbach  
Vorarlberg  
Österreich

|               |          |              |                   |
|---------------|----------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1905     | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 3        | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer        | 4,00     | Schlafzimmer | 3                 |
| Wohnfläche    | 69,40 m² | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 69,40 m² | Etage        | 2. OG             |
| Energieträger | Strom    | Heizung      | Sonstiges         |
| Hausgeld mtl. | 191 €    |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kompakt geschnittene 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Kennelbach bietet 69,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen privaten Gartenanteil von 60 m<sup>2</sup>. Die Innenhöhe von 2,42m und eine ideale Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Kaufobjekt befindet sich in einem Mehrparteienhaus mit insgesamt drei Einheiten und eignet sich ideal für Familien mit Kindern.

Ein Kellerabteil mit ca. 10m<sup>2</sup> und private Dachbodenfläche bieten zusätzlichen Stauraum.

Den Ortskern mit diversen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Arzt, Schule und Kindergarten, sowie die Städte Bregenz und Wolfurt erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Autobahnanschluss ist auch schnell erreichbar. Die Bushaltestelle, an jener die Linien 131 und 830 stehen bleiben, ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Betriebskosten sind niedrig, momentan sind keine Sanierungsmassnahmen geplant.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Keller, Duschbad

## Lage

**Infrastruktur:**  
Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 187,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E                |

## Exposé - Galerie



Kochen\_Essen

# Exposé - Galerie



Kochen\_Essen



Kochen\_Essen



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_1

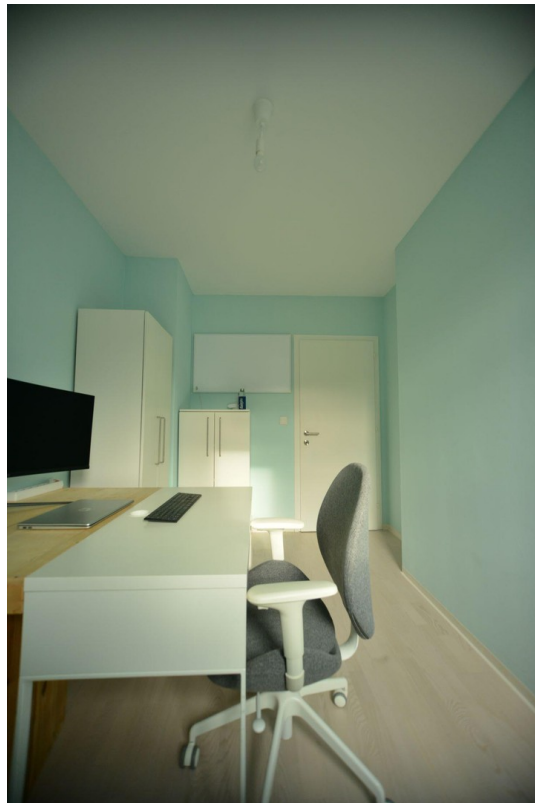


Kinderzimmer\_1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_2



Kinderzimmer\_2



# Exposé - Galerie



Bad\_WC

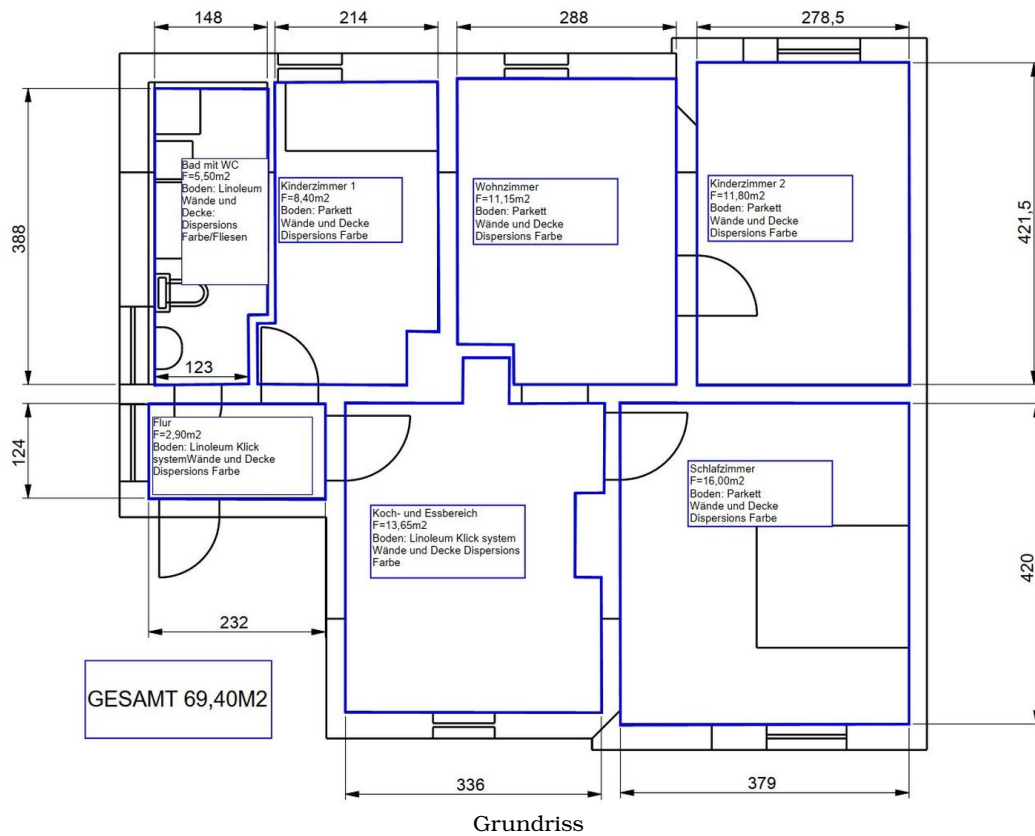


Bad\_WC



Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose



## 4 Zimmerwohnung in Kennelbach



**Objektart:** Wohnung

**Zimmer:** 4

**Wohnfläche:** 69,4 m<sup>2</sup>

**Keller:** 10m<sup>2</sup>

**Gartenanteil:** 60m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1905

**Raumhöhe** 2,42m

**Etage:** Dachgeschoss/ 3-Stock-Gebäude

**Personenaufzug:** Nicht vorhanden

**Zustand:** Gut

**Heizungsart:** Strom und Holz

**Betriebskosten:** Ca. € 191,29 inkl. Rep.-Fonds, Versicherung, Steuer, Abwasser, Gebühr und Hauswervaltug

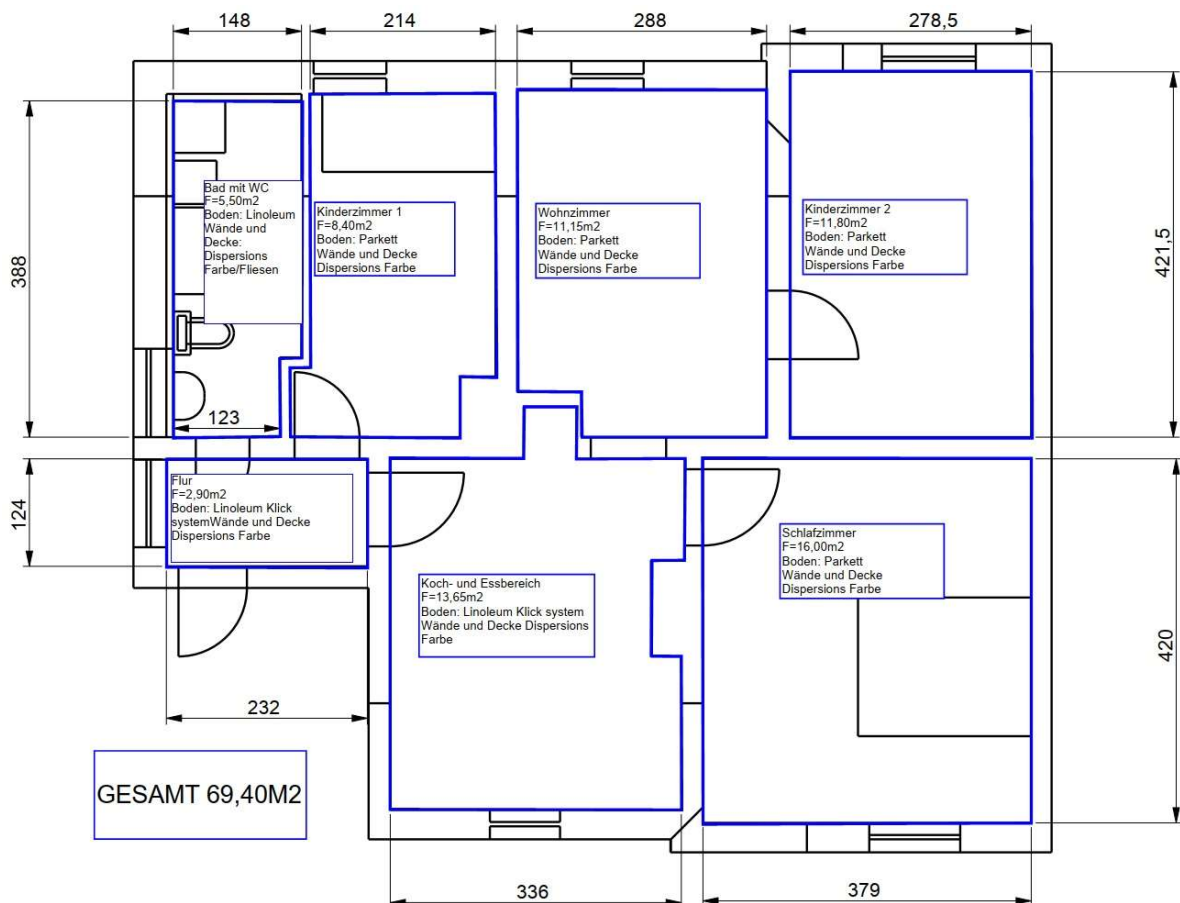
**Strom** kostet ca.119,00 Euro monatlich

**Der Reparaturfond** beträgt Stand Dezember 2024 im Wert 37.544,19 Euro. In den kommenden Jahren sind keine Reparaturen oder Renovierungen geplant.

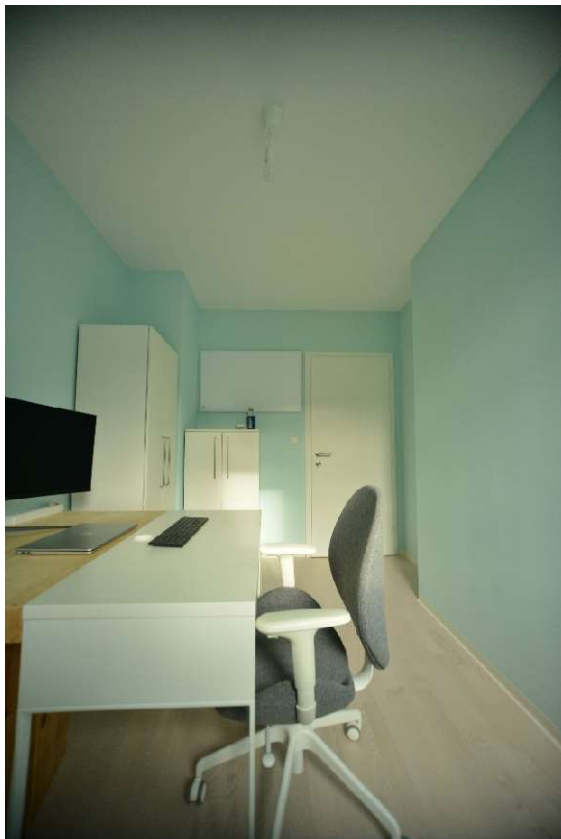
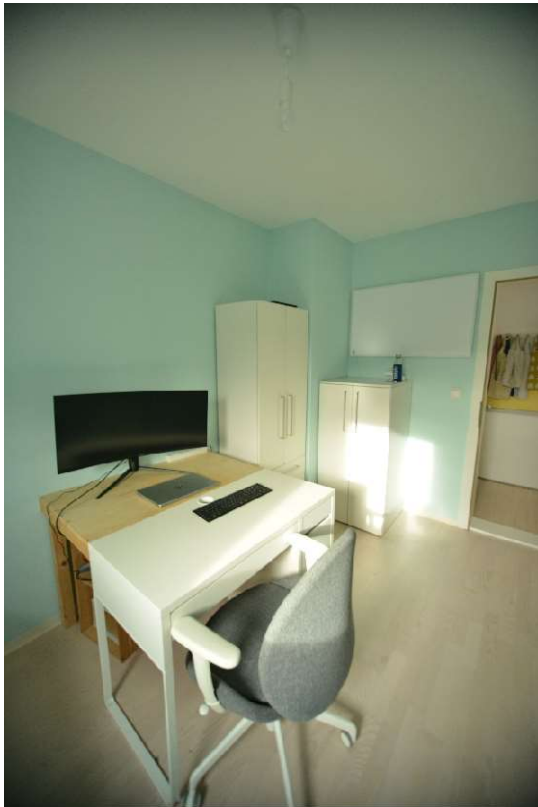
## Beschreibung:

- Massivbau-Ziegelwände mit Balken, Holz-Decken. Fassaden Fachwerk ist nur dekorativ
- Der gesamte Bodenbelag wurde im Jahr 2022 vollständig ersetzt  
Bodenbelag aus Natur Parkett Esche mit einer Beschichtung aus weißem Lack und Linoleum-Klicksystem
- 2025 wurde der Wohnungselektroschrank komplett neu ersetzt
- Alles Wände sind mit Dispersionsfarbe, nur in Duschkabine Fliesen
- Die Sanitär- und Abwasserleitungen in der Wohnung wurden 2022 komplett erneuert, das Badezimmer ist komplett neu
- Im Jahr 2022 wurde eine interne Wärmedämmung mit Rigips Vorsatzschale an allen Außenwänden und Decken vorgenommen.
- Die Beheizung erfolgt mit Infrarotpaneelen 4Stk x 0,6kW und einem Schwedenofen.
- Privater Gasanschluss im Keller ist erreichbar
- Die Wohnung hat einen Keller von 10 m<sup>2</sup> und 1/3 Teil aus Dachboden
- Die Wohnung hat einen Garten von 60 m<sup>2</sup>
- Im Garten gibt es einen Gartenschrank für Fahrräder
- Insgesamt befinden sich im Gebäude drei Wohnungen
- In der Nähe besteht die Möglichkeit, auf der Straße zu parken, sowie die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten
- Aktuelle Betriebskosten monatlich sind 191,29 Euro.
- Strom kostet ca. 119,00 Euro monatlich

## Grundriss



## Kinderzimmer 1





## Kinderzimmer 2



## Schlafzimmer



## Wohnzimmer





## Küche+Essen



## Bad, WC, Waschkueche



**Gang**



**Garten**





Ansicht Ost



**Ansicht Nord**



**Aussicht Nord**





## Aussicht Süd

