

Exposé

Dachgeschosswohnung in Kennelbach

Gemütliche 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Garten, 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 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	69,40 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	191 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese kompakt geschnittene 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Kennelbach bietet 69,4 m² Wohnfläche sowie einen privaten Gartenanteil von 60 m². 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. 10m² 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.

Objektart: Wohnung

Zimmer: 4

Wohnfläche: 69,4 m²

Keller: 10m²

Gartenanteil: 60m²

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 Hausverwaltung

Strom kostet ca. 119,00 Euro monatlich inkl. Heizung

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

Alle 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 m² und 1/3 Teil aus Dachboden

Die Wohnung hat einen Garten von 60 m²

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

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Strom
Baujahr	1905
HWB	187,00 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	E
fGEE	2,58
fGEE Energieklasse	E

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gang



Kochen_Essen

Exposé - Galerie



Kochen_Essen



Kochen_Essen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_1

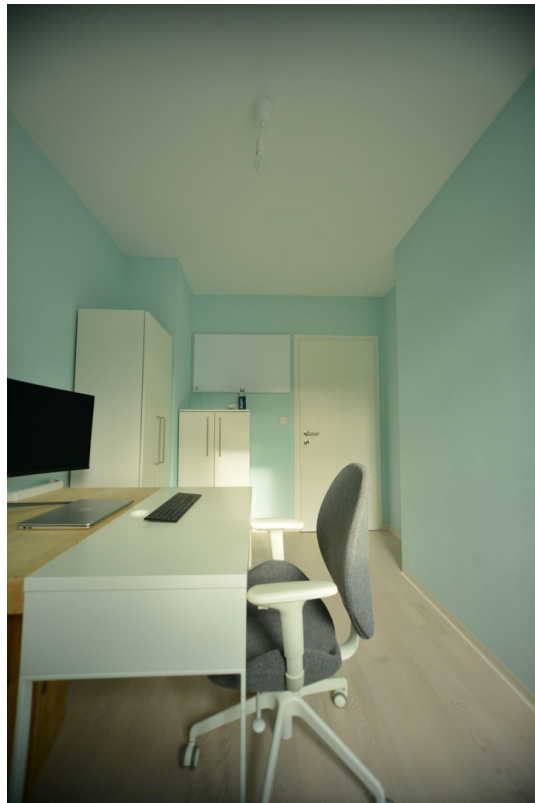


Kinderzimmer_1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_2



Kinderzimmer_2

Exposé - Galerie



Bad_WC

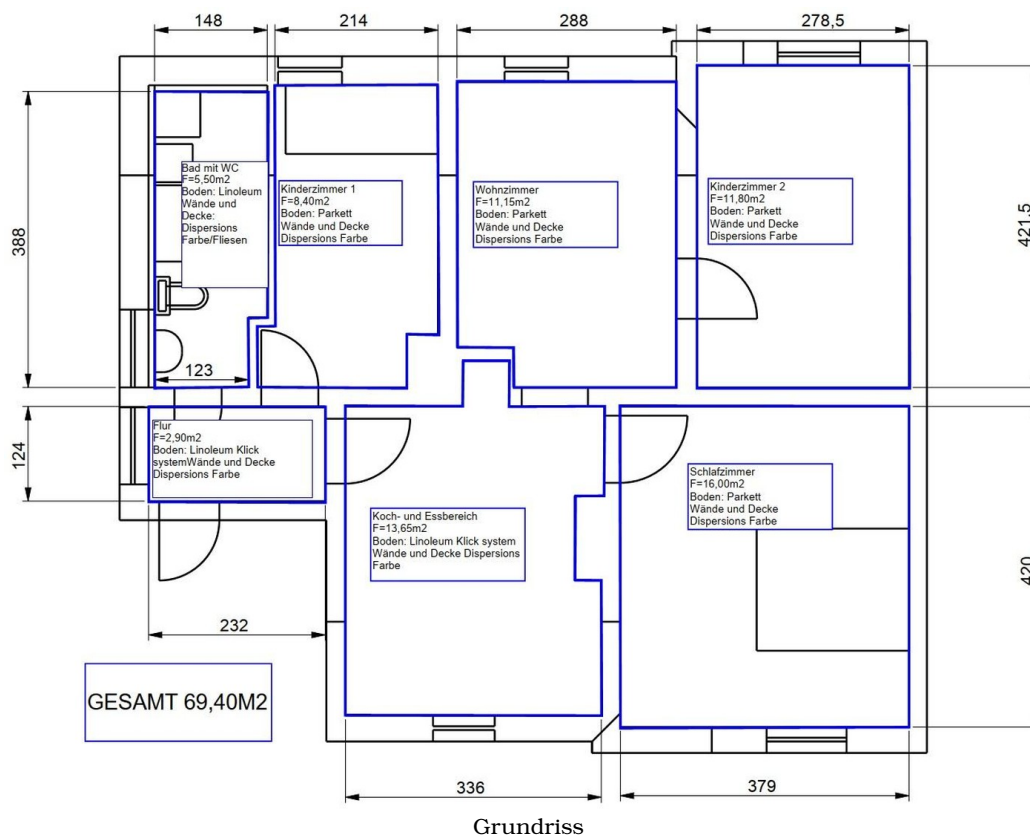


Bad_WC

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Expose

4 Zimmerwohnung in Kennelbach



Objektart: Wohnung

Zimmer: 4

Wohnfläche: 69,4 m²

Keller: 10m²

Gartenanteil: 60m²

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

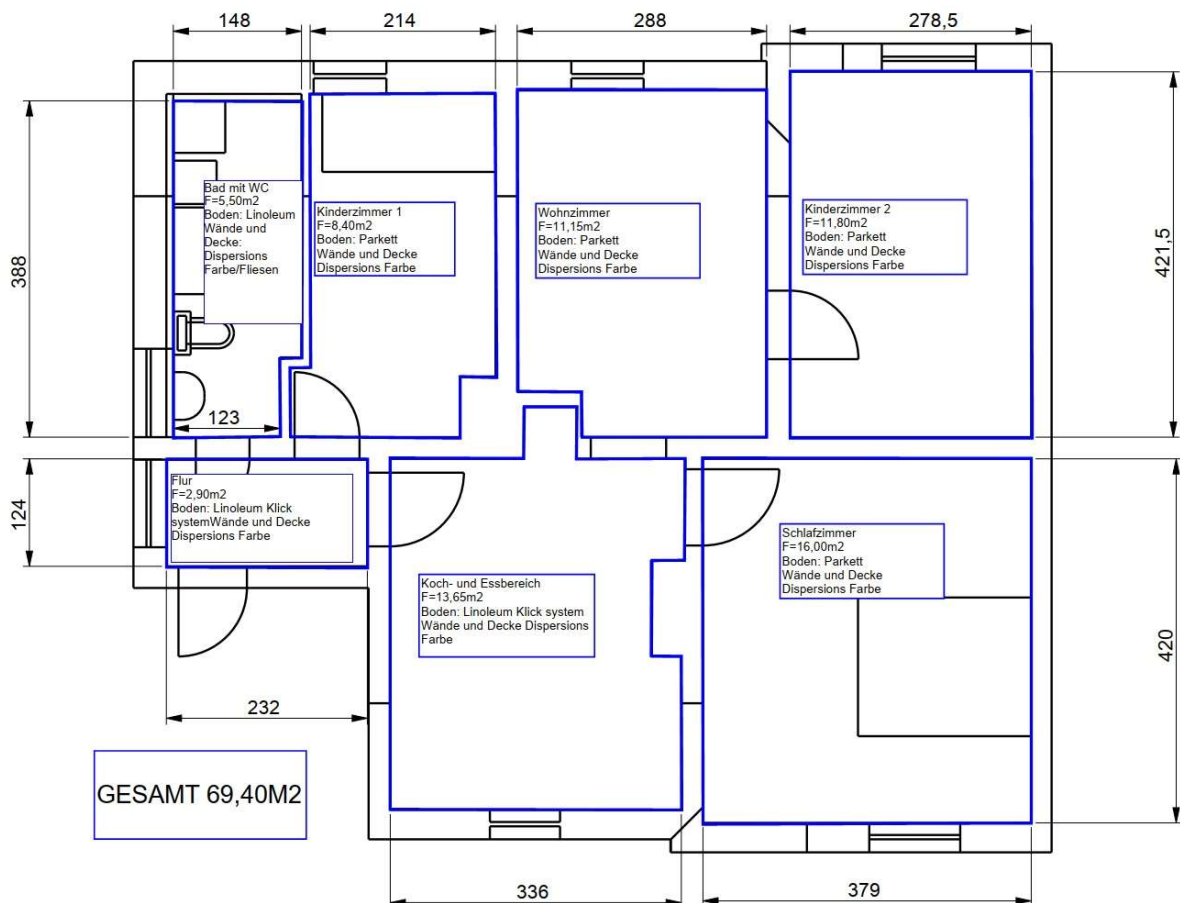
Strom kostet ca.119,00 Euro monatlich

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 m² und 1/3 Teil aus Dachboden
- Die Wohnung hat einen Garten von 60 m²
- 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



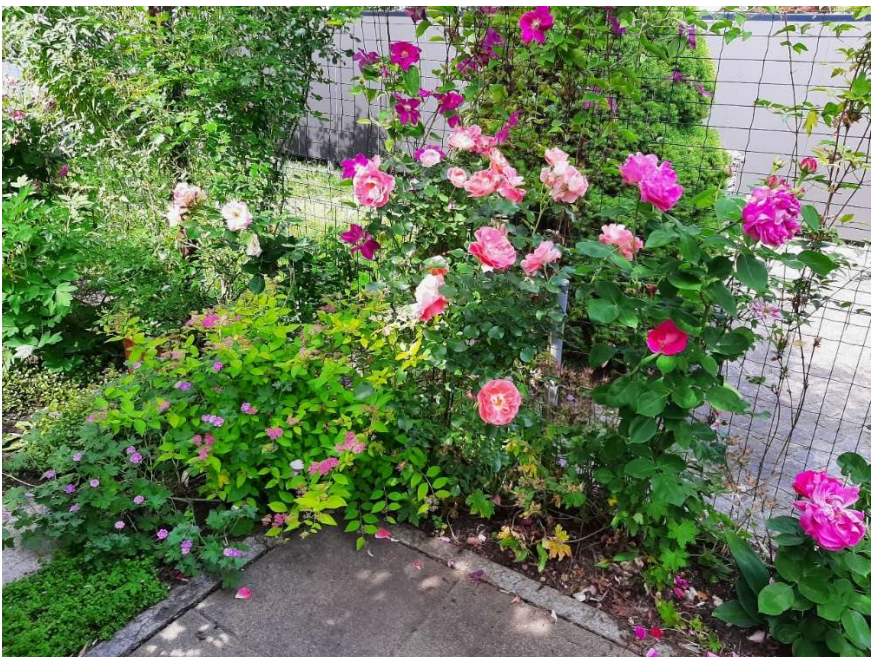
Bad, WC, Waschkueche



Gang



Garten



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Aussicht Nord



Aussicht Süd

