



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 218779

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 275000€

Straße:

6850 Dornbirn

Vorarlberg Österreich

### Kontaktinformationen:

Lukas Frühstück

Tel:

lf@kmenta-immo.at

Wohnfläche: 55m<sup>2</sup>

### Neuer Preis: Sanierte 2-Zimmer-Wohnung



Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH  
Diese sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss befindet sich in attraktiver Lage von Dornbirn und vereint ruhiges Wohnen mit der Nähe zum Stadtzentrum. Die Wohnung ist traumhaft sonnig gelegen und bietet Familien sowie Paaren ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld. Durch die zentrumsnahe Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen und Freizeiteinrichtungen rasch erreichbar, was den Alltag besonders praktisch gestaltet. Die Wohnung präsentiert sich in einem modernisierten und gepflegten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, freundlichen Wohnräumen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon mit einer Fläche von ca. 2 m<sup>2</sup> wird mit der Nachbarwohnung geteilt und lädt zu kurzen Entspannungsmomenten im Freien ein. Zusätzlich steht eine allgemeine Dachterrasse zur

Mitnutzung zur Verfügung, die einen erweiterten Freiraum bietet und sich ideal für sonnige Stunden oder gemütliche Abende eignet.

Die ruhige Umgebung in Kombination mit der guten Infrastruktur macht diese Wohnung besonders attraktiv für alle, die stadtnah wohnen und dennoch Erholung genießen möchten. Ob als neues Zuhause für Paare oder kleine Familien ? dieses Objekt bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Lebensqualität.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung Baujahr: 1955 Letzte Renovierung: 2020-2022 (neue Küche, neues Bad, neue Stromversorgung, neue Fenster, neue Böden, neue Türen, neue Eingangstüre, neue Decken verbaut, zusätzliche Isolierung an Eingangstüre) Zimmer: 2 Wohnnutzfläche: 55 m<sup>2</sup> Zustand: renoviert Ausstattung: Einbauküche Böden: Parkett, Fliesen Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas Betriebskosten: dzt. ca. ? 218,38 inkl. Rücklage Energieausweis: HWB Ref, SK = 180,2 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E) | fGEE = 2,29 (Klasse D), gültig bis 31.12.2031 Stockwerk: 4.

Obergeschoß Personenaufzug: Nein Barrierefreiheit: Nein Balkon: ca. 2 m<sup>2</sup> - geteilt mit Nachbarwohnung Dachterrasse: Allgemeinfläche zur Mitnutzung Kellerabteil: Vorhanden Parkplatz: Nein Kaufpreis: ? 275.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

#### IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Lukas Frühstück, MSc. geprüfter Immobilienmakler Mobil: ?+43 664

2467526 E-Mail: lf@kmenta-immo.at

www.kmenta-immo.at www.perfektimmo.at

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt Vertragserrichtung: nach Vereinbarung Grunderwerbsteuer: 3,5 % Eintragungsgebühr: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Weitere tolle Angebote finden Sie

unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 55m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 180.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.29m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 275000€

Nebenkosten: 218.38€

## Kontaktinformationen

Vorname: Lukas

Nachname: Frühstück

E-Mail: lf@kmenta-immo.at