



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: 55m²

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 m² 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 m²

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/m²a (Klasse E) | fGEE = 2,29 (Klasse D), gültig bis 31.12.2031

Stockwerk: 4. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Balkon: ca. 2 m² - 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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <10.000m
Kinder
< Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere
Schule <9.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei
<500m
Einkaufszentrum <500m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat
<500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus
<500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Flughafen
<5.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 55m²

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 180.2m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.29m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 275000€

Nebenkosten: 218.38€

Kontaktinformationen

Vorname: Lukas

Nachname: Frühstück

E-Mail: lf@kmenta-immo.at