

Zentral gelegene 2-Zimmer Gartenwohnung

Objekt: 1642 • Heimried 3 • 6850 Dornbirn



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1642
Objektyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Erdgeschoss
Topnummer	W3
Wohnfläche	46,31 m ²
Kellerfläche	18,69 m ²
Gartenfläche	34,08 m ²
Anzahl Zimmer	2
Balkon/Terrasse	10,38 m ²
Parkmöglichkeit	1 Freiplatz
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Zentralheizung
Lift	Kein Fahrstuhl
Beziehbar	nach Vereinbarung!
Baujahr	1997
HWB	109 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	D
Betriebskosten	323,14€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	265.000,00€

Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen



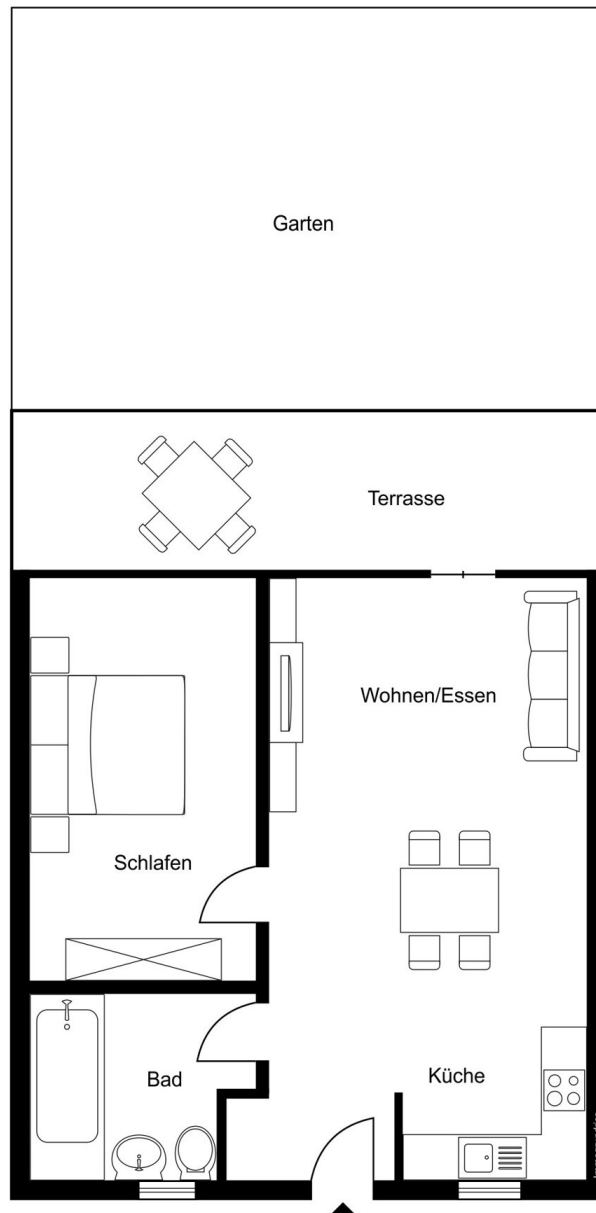
Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich

Mobil: +43 664 53 73 005

m.froehlich@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Heimried in Dornbirn – einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und stadtnaher Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Das Dornbirner Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Geschäften, Restaurants und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustüre: Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie Naherholungsgebiete bieten hohe Lebensqualität für Jung und Alt. Gleichzeitig ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz optimal, sodass sowohl das Rheintal als auch die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar sind.

Die Lage vereint somit Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Eigennutzer wie auch für Anleger.

Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre zentrale und dennoch angenehm ruhige Lage in Dornbirn. Sie profitieren von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Restaurants und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – und genießen gleichzeitig ein entspanntes Wohnumfeld.

Mit einer Wohnfläche von ca. 46 m² besticht die Immobilie durch einen durchdacht geplanten und optimal genutzten Grundriss. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet und bieten ein angenehmes Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist die erst vor wenigen Monaten neu eingebaute, moderne Küche, die mit zeitgemäßem Design und Funktionalität überzeugt – ein echtes Plus für Eigennutzer wie auch für Anleger.

Ein weiteres Highlight ist der rund 35 m² große Privatgarten, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Entspannen, Verweilen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Ein Stellplatz im Freien ist ebenfalls im Kaufpreis inkludiert und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese Wohnung bietet eine perfekte Gelegenheit für Singles, Paare oder junge Familien, die zentrales Wohnen mit eigenem Garten verbinden möchten – ebenso interessant als wertstabile Investition in begehrter Lage.



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Terrasse



Terrasse



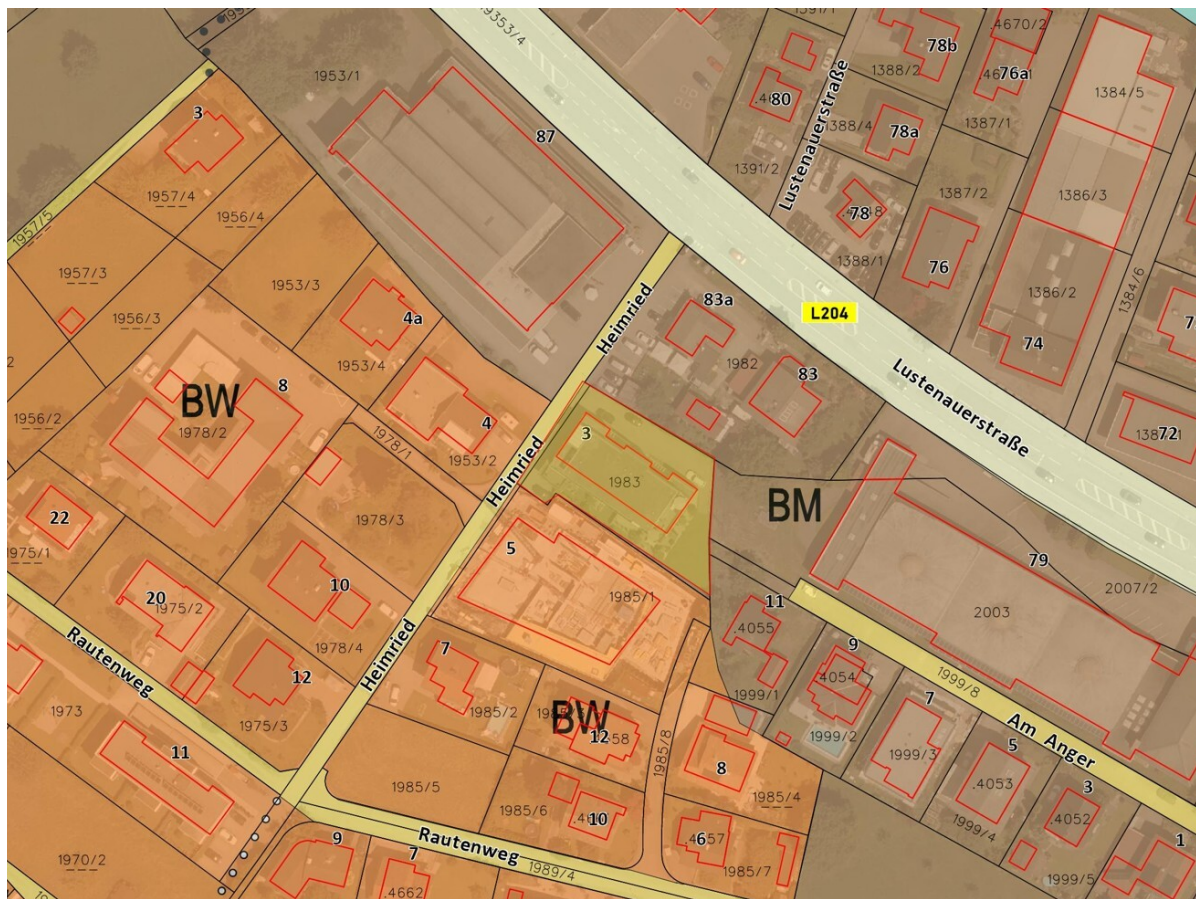
Hausansicht



Hausansicht

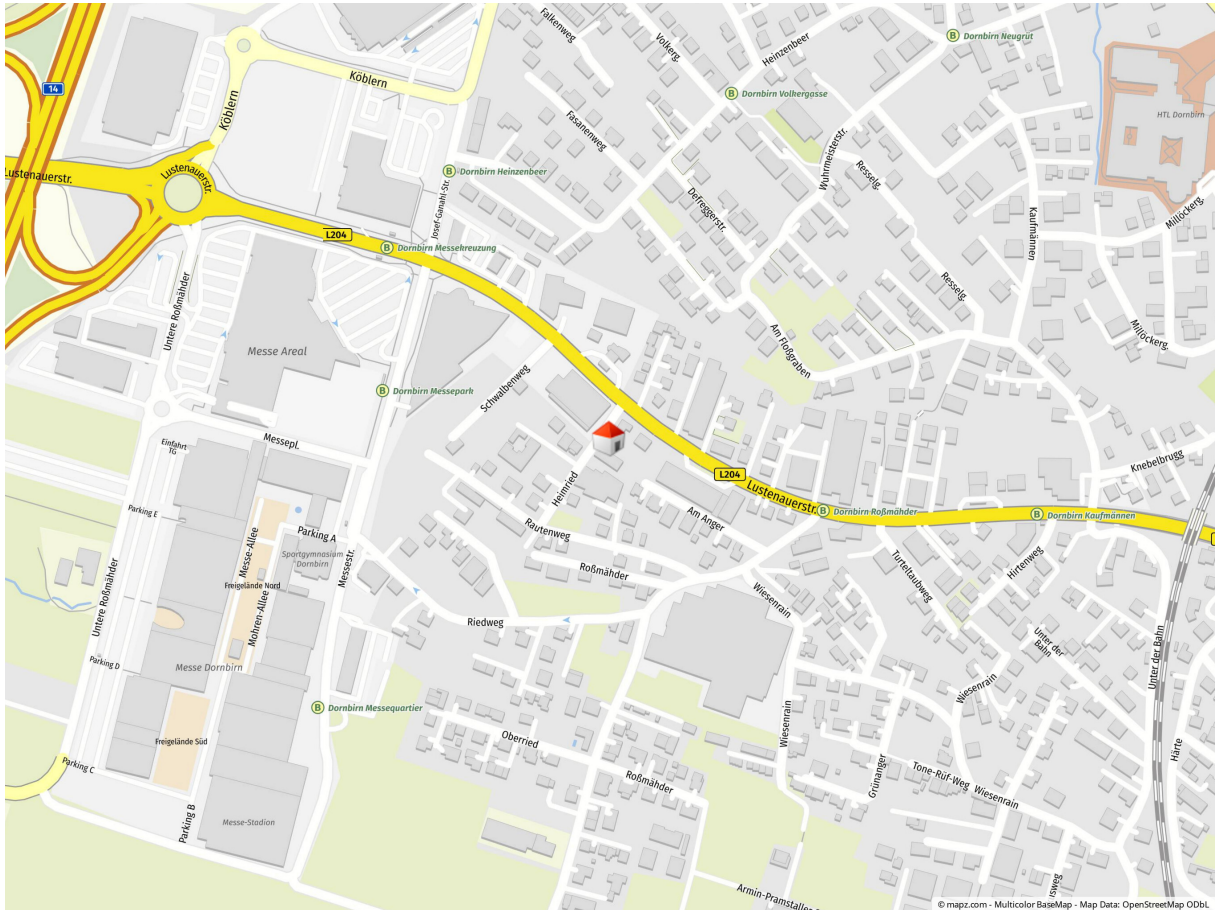


Anfahrtsplan



Flächenwidmungsplan

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,38 km
Dist. Volksschule (km)	0,67 km
Dist. Mittelschule (km)	2,64 km
Dist. Autobahn (km)	0,5 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,35 km
Dist. Bahnhof (km)	0,87 km
Dist. Bus(km)	0,18 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.