Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit flexibler 3-Zimmer-Option in ruhiger Lage!

Objekt: 1695 • Druckergasse 13a • 6850 Dornbirn

PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

Eckdaten im Überblick

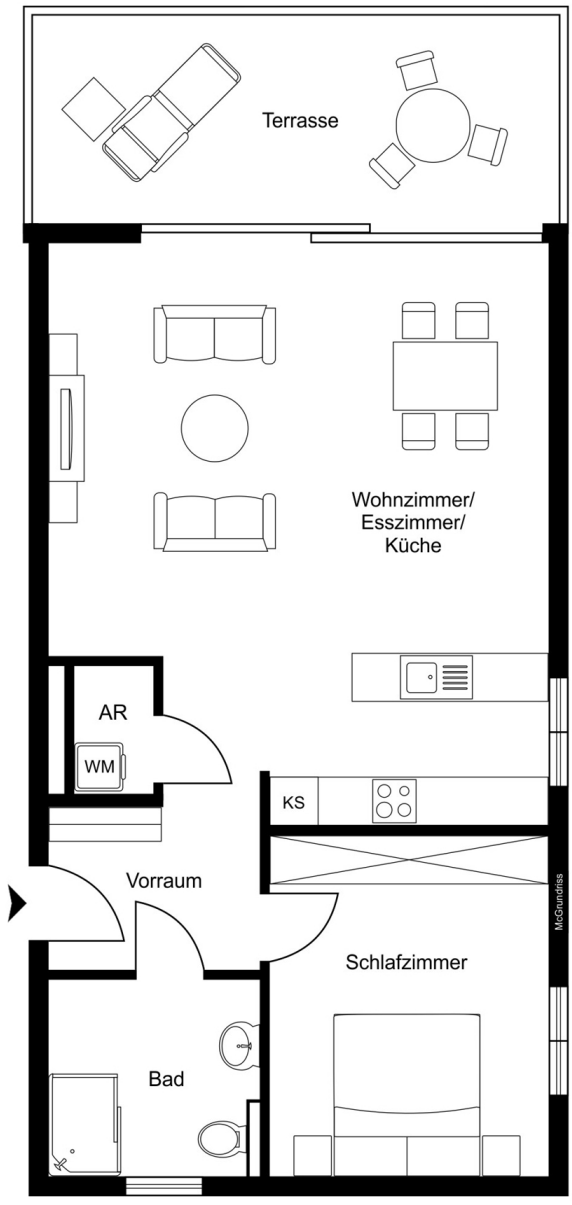
ObjektNr.	1695
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	2. Stock
Topnummer	Top W3
Wohnfläche	66,03 m^2
Kellerfläche	4,30 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	16,47 m^2
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Carport
Heizungsart	Gas, Solar
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Personenaufzug
Wasch/Trockenraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Beziehbar	01.11.2026
Baujahr	2012
HWB	29 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	327,01€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	420.000,00€

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 in einer besonders attraktiven Lage in Dornbirn und verbindet urbanes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität. Durch die gute Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und bequem erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Dornbirn ist gut angebunden und bietet ein vielfältiges Angebot für Freizeit, Shopping und Gastronomie.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die Nähe zur Natur. Dornbirn ist bekannt für seine beeindruckende Umgebung und die zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und andere Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig profitiert man von einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen innerhalb der Stadt.

Die Lage überzeugt somit durch eine gelungene Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Besonders für Menschen, die komfortables Wohnen mit einem abwechslungsreichen Umfeld verbinden möchten, bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen.

Beschreibung

In einer gepflegten Kleinwohnanlage mit nur neun Wohneinheiten erwartet Sie diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit rund 66 m^2 Wohnfläche. Die moderne Ausstattung, der durchdachte Grundriss und die ruhige Wohnatmosphäre machen sie zu einem attraktiven neuen Zuhause.

Ein besonderer Vorteil ist die flexible Raumgestaltung: Seitens des Bauträgers wurde die Wohnung auch als 3-Zimmer-Variante geplant. Somit besteht die Möglichkeit, bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer zu schaffen und die Wohnung entsprechend anzupassen.

Das Herzstück bildet der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und Markengeräten von NEFF. Raumhohe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen auf den rund 16 m^2 großen, vollständig überdachten Balkon.

Mit Ausnahme von Badezimmer und Abstellraum ist die Wohnung mit einem hochwertigen Eichenholz-Dielenboden ausgestattet. Das Schlafzimmer verfügt über einen großzügigen Einbauschrank. Das moderne Badezimmer bietet ein Fenster sowie eine bodengleiche Dusche. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot. Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und sämtliche Geschosse sind bequem mit dem Lift erreichbar.

Eine attraktive Kaufgelegenheit für alle, die hochwertiges Wohnen, flexible Raumgestaltung sowie eine zentrale und dennoch angenehm ruhige Lage schätzen.

Wohn- und Essbereich

Wohn- und Essbereich

Küche

Küche

Essbereich

Essbereich

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Eingangsbereich

Badezimmer

Badezimmer

Badezimmer

Balkon

Balkon

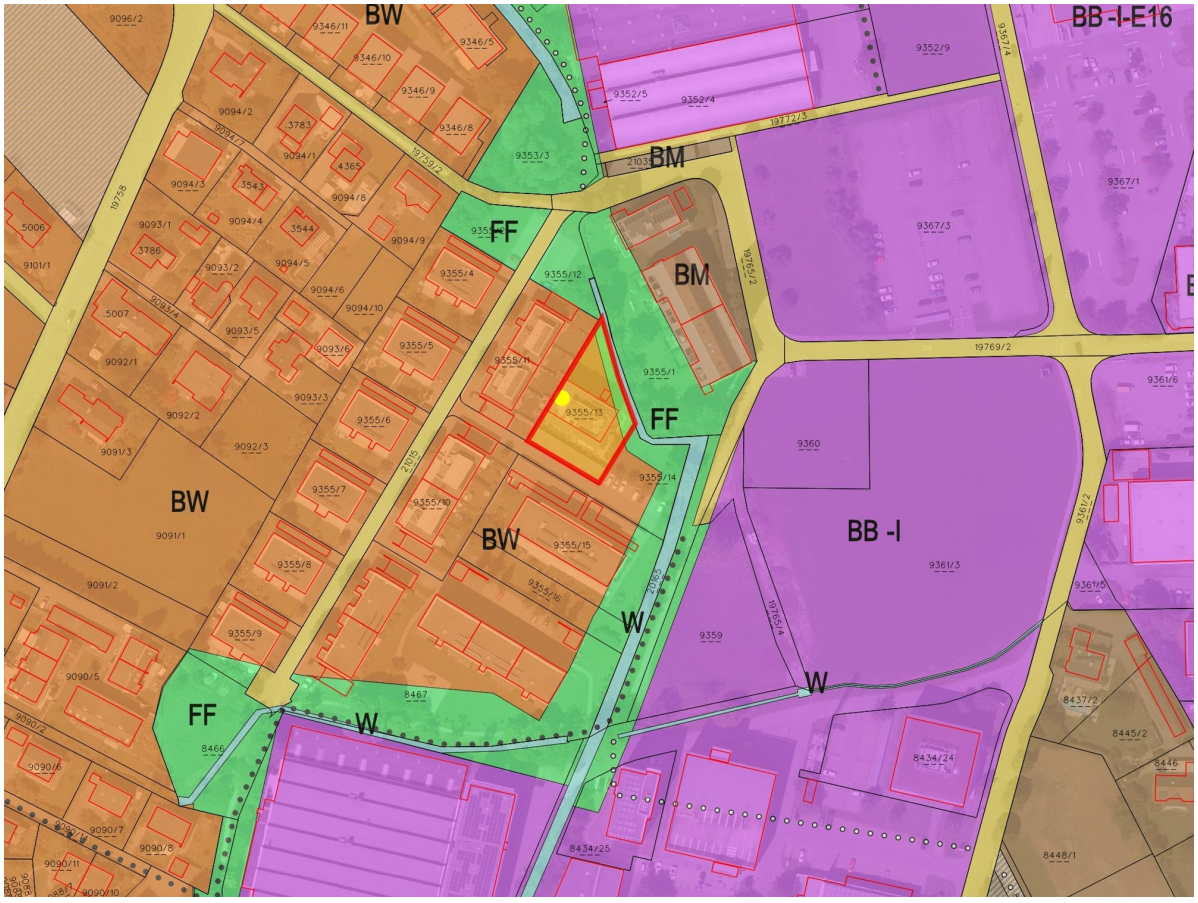
Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

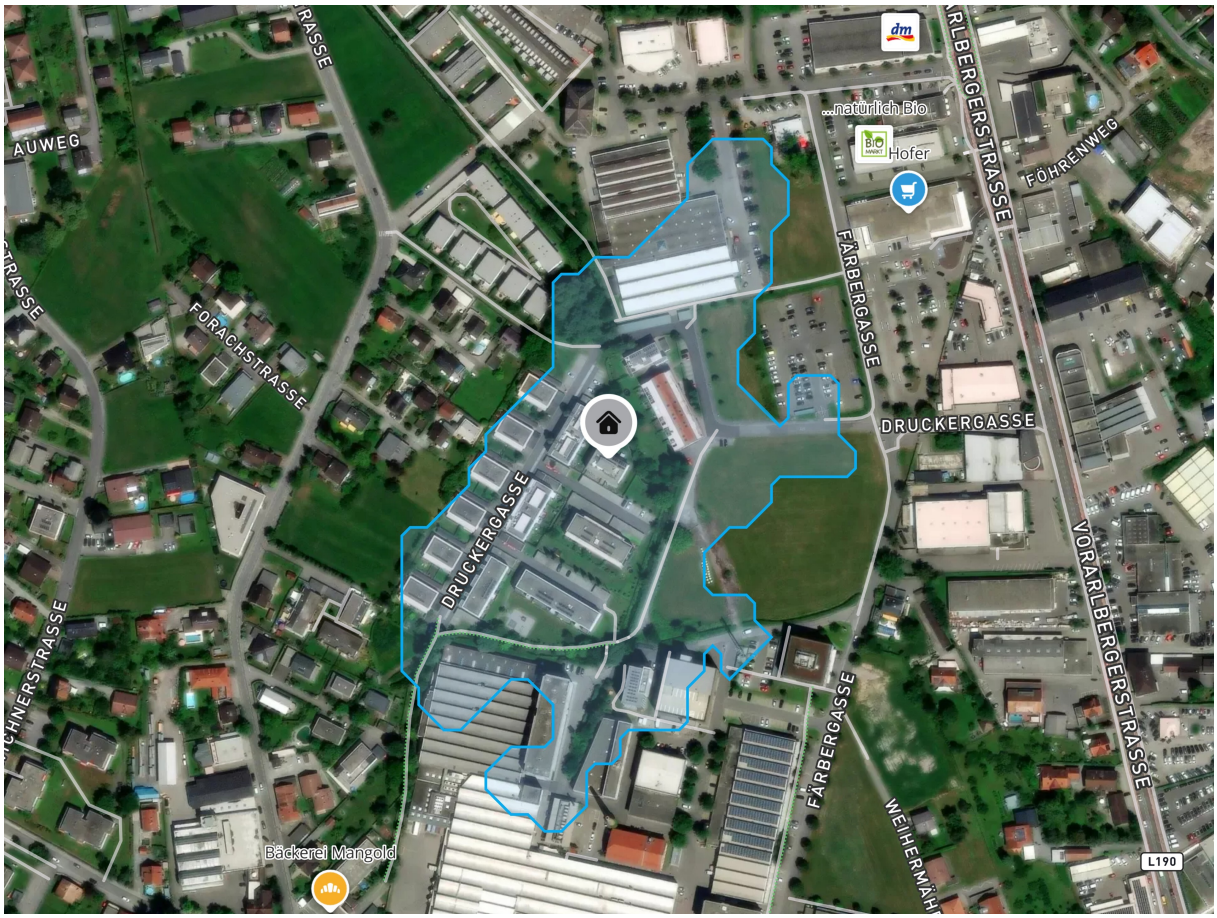
Luftansicht

Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Lageplan

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1,38 km
Dist. Volksschule (km)	0,5 km
Dist. Mittelschule (km)	1,43 km
Dist. Autobahn (km)	3,24 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,5 km
Dist. Bahnhof (km)	2,81 km
Dist. Bus(km)	1,27 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.