

DORNBIRN HATLERDORF 2 ZIMMER DACHGESCHOSSWOHNUNG DEN AUSBLICK GENIESSEN

ADRESSE; HATLERSTRASSE 71, 6850 DORNBIRN



- ✓ CA. 45,37 M² WOHNFLÄCHE
- ✓ CA. 16,49 M² TERRASSE
- ✓ CA. 3,96 M² KELLERRAUM
- ✓ BAUJAHR CA. 1974
- ✓ TRAUMHAFTER AUSBLICK

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

LAGEBESCHREIBUNG:

In optimaler Wohnlage wird diese 2 Zimmerwohnung verkauft. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und einfach zu erreichen. Ebenfalls ist das Stadtzentrum von Dornbirn sowie die Autobahn A14 in wenigen Minuten erreichbar.



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

DAS HAUS HATLERSTRASSE 71

Das Haus wurde ca. 1974 errichtet und fortlaufend instandgehalten. Das Gebäude besteht aus insgesamt 28 Wohnungen, aufgeteilt auf 6 Geschosse.



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

AUSSTATTUNG:

- ✓ Heizung: Fernwärme
- ✓ Warmwasser: Fernwärme
- ✓ Bodenbeläge: Fliesen (Nassräume), Vinylboden Wohn- und Schlafräume
- ✓ Bad: mit Fenster und Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss
- ✓ Kellerraum vorhanden
- ✓ Einbauküche vorhanden

ECKDATEN:

Geschoss:	Dachgeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 46,77 m ² Wohnnutzfläche
Terrasse:	ca. 16,49 m ²
Keller:	ca. 3,96 m ²
Autoabstellplatz:	Allgemeinparkplätze vor dem Haus
Baujahr:	1974 – Sanierungsmaßnahmen innen 2014/2015
Betriebskosten:	€ 163,29 brutto – Stand Jänner 2024
Reparaturfonds:	€ 60,00 – Stand Jänner 2024
Reparaturfondstand:	€ 44.845,22 – Stand 22.04.2024
Verfügbar ab:	Ab sofort

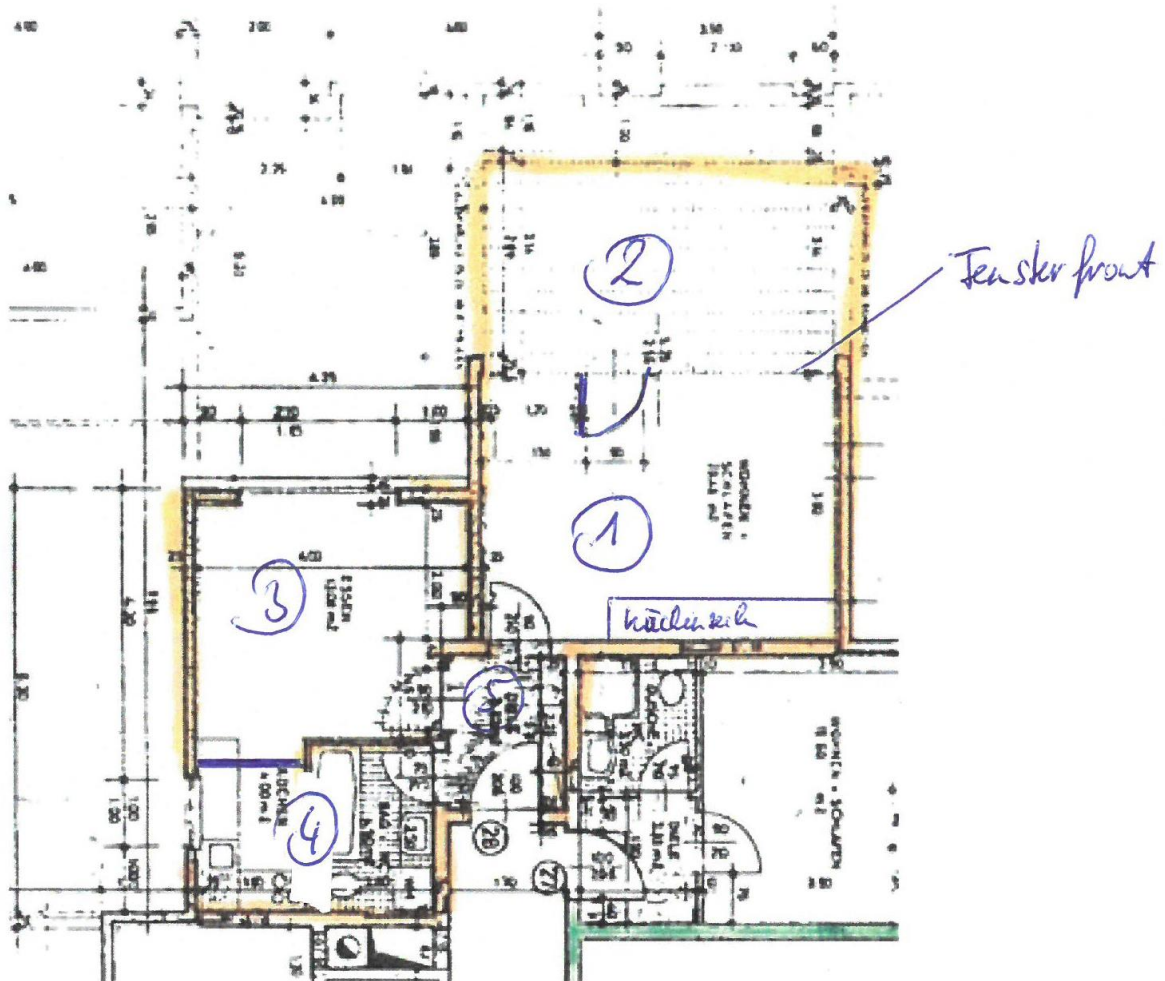
Kaufpreis Wohnung: € 249.000,00

Nebenkosten:	3,5% Grunderwerbsteuer
	1,1% Grundbucheintragungsgebühr
	1,0% Vertragserstellung inkl. Treuhandschaft zzgl. 20% MWSt.
	Barauslagen und Beglaubigungskosten
	3,0% Maklercourtage zzgl. 20% MWSt.

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

GRUNDRISS:



- 1.) Kochen/Wohnen/Essen
- 2.) Terrasse
- 3.) Schlafzimmer
- 4.) Bad/WC
- 5.) Gang/Eingang

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

FOTORUNDGANG



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 86483-1

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



Objekt	Hatlerstraße 71		
Gebäude (-teil)	-	Baujahr	1974
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 2007
Straße	Hatlerstraße 71		
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	Katastralgemeinde	Dornbirn
Grundstücksnr.	6040	KG-Nummer	92001
		Seehöhe	430 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB _{Ref.} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO ₂ kg/m²a	f _{GEE}
A++	10	60	8	0,55
A+	15	70	10	0,70
A	25	80	13	0,85
B	50	160	30	1,00
C		220	40	1,80
D	119	284	50	2,50
E	200	340	60	3,25
F	250	400	70	4,00
G				

HWB_{Ref.}: Der Referenz-Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils.

Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

PEB: Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende Kohlendioxidemissionen für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

RUFEN SIE UNS AN, WIR STEHEN GERNE FÜR
FRAGEN UND FÜR EINE UNVERBINDLICHE
BESICHTIGUNG ZUR VERFÜGUNG.

Kontakt: Schmid & Romagna Immobilien GmbH
Maurachgasse 12
6900 Bregenz
Tel.: 05574/20815
www.srimmo.at

Ansprechperson:
Christoph Romagna BA
0664/8519229
christoph.romagna@srimmo.at

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h., wir bedienen sowohl
die Abgeber- als auch die Annehmerseite.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

§15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Als Beilage zu diesem Exposé haben Sie als Beilage die Nebenkostenübersicht erhalten! Wir bitten diese genau
zu studieren und uns bei Fragen zu kontaktieren.

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at