DORNBIRN HATLERDORF
RUHIGE, FAMILIENFREUNDLICHE, TEILMÖBLIERTE 3 ZIMMER GARTENWOHNUNG

ADRESSE; BACHMÄHDLE 37, 6850 DORNBIRN

- ✓ CA. 77,17 M² WOHNFLÄCHE
- ✓ CA. 12,18 M² TERRASSE
- ✓ CA. 116,90 M² GARTEN
- ✓ CA. 6,01 M² KELLERRAUM
- ✓ BAUJAHR 2019 / BEZUG 2022
- ✓ TEILMÖBLIERT
- ✓ HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

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

LAGEBESCHREIBUNG:

In optimaler Wohnlage wird diese familienfreundliche 3 Zimmerwohnung mit großzügigem Garten, verkauft. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und einfach zu erreichen. Ebenfalls ist das Stadtzentrum von Dornbirn sowie die Autobahn A14 ist in wenigen Minuten erreichbar.

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

DIE HÄUSER

Die Häuser Bachmähdle 35, 37 und 39 wurden im Jahr 2019 durch die Rhomberg Wohnprojekte GmbH errichtet. Bezug erfolgte 2020. Es sind insgesamt 29 Wohnungen entstanden. Die Wohnanlage besteht aus drei oberirdischen Baukörpern und einem unterirdischen zusammenhängendem Kellergeschoss mit der Tiefgarage, Technik- und Nebenräumen. Ebenerdig sind Fahrradunterstellplätze und Müllräume ausgeführt.

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

Kellergeschoss

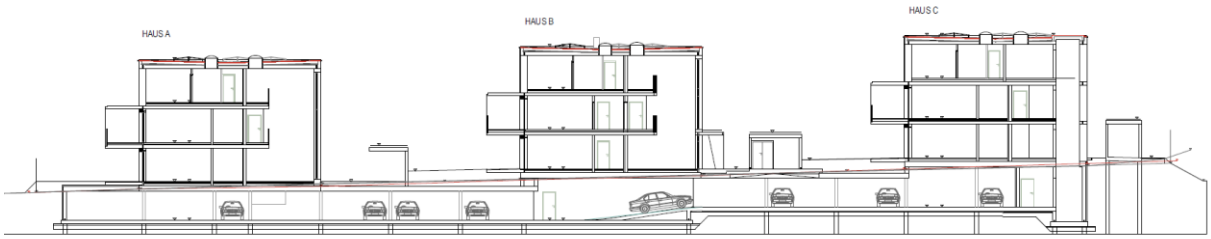
Erdgeschoss

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

1.Obergeschoss

Dachgeschoss

Schnitt



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

AUSSTATTUNG:

- ✓ Heizung: Erdwärme
- ✓ Warmwasser: Erdwärme
- ✓ PV-Anlage vorhanden
- ✓ Alle Fenster mit Mückengitter
- ✓ Schlafzimmer mit Schallschutzfenster
- ✓ Bodenbeläge: Fliesen in Nassräume und Eingangsbereich, Parkettboden in Wohn, Ess- und Kochbereich sowie Schlafräume
- ✓ Bad: mit großer ebener Dusche sowie Fenster
- ✓ Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- ✓ Kellerraum vorhanden
- ✓ Einbauküche vorhanden
- ✓ Übernahme Wohnbauförderung möglich

ECKDATEN:

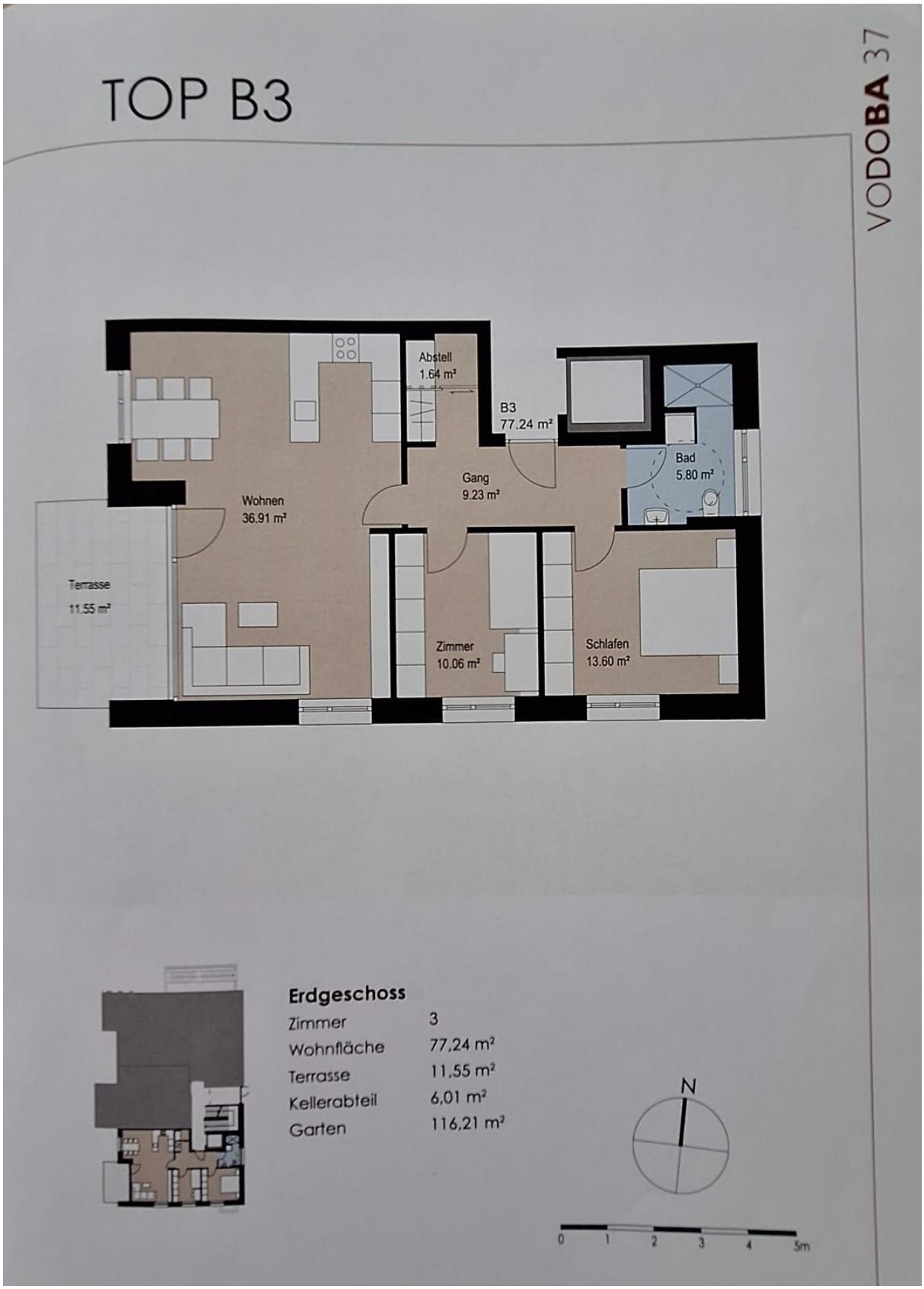
Geschoss:	Erdgeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 77,17 m² Wohnnutzfläche
Terrasse:	ca. 12,18 m²
Garten:	ca. 116,90 m²
Keller:	ca. 6,01 m²
Autoabstellplatz:	ein Tiefgaragenabstellplatz im Kaufpreis inkludiert
Betriebskosten:	€ 263,00 brutto – Stand Jänner 2024
Reparaturfonds:	€ 36,00 – Stand Jänner 2024
Reparaturfondstand:	€ 18.571,16 – Stand 31.12.2022
Verfügbar ab:	ab sofort

Kaufpreis:	**€ 549.000,00 inkl. Tiefgaragenplatz und Teilmöblierung**

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@srimmo.at | www.srimmo.at

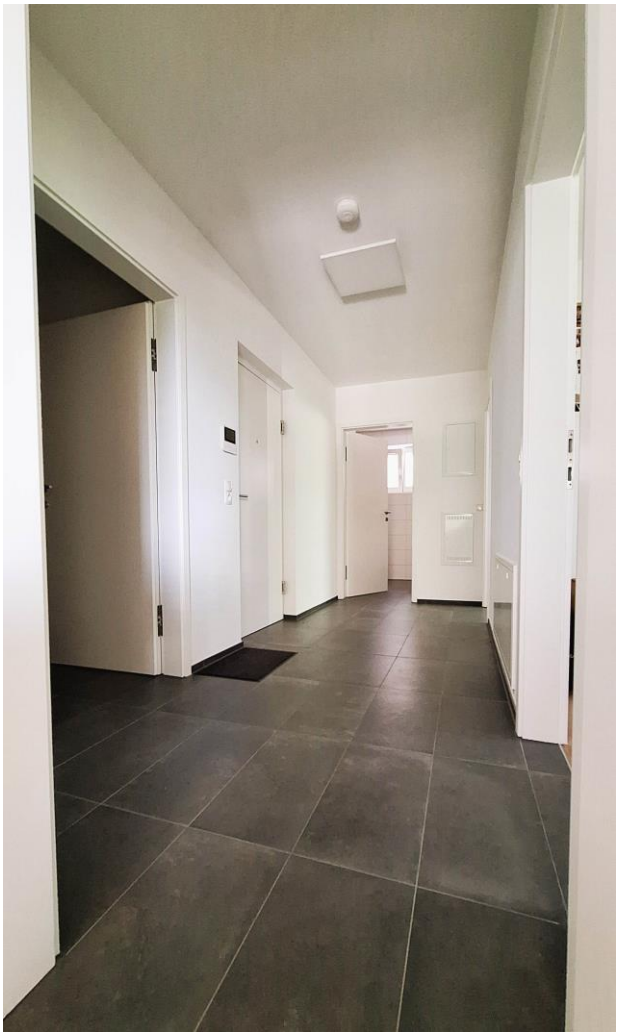
GRUNDRISS:



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

FOTORUNDGANG

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



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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

Nr. 72057-1

Vorarlberg unser Land

Objekt	WA Bachmähdle, Dornbirn - Haus 37 - Ug=0,5			
Gebäude (-teil)	Konditionierter Bereich		Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser		Letzte Veränderung	
Straße	Bachmähdle		Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850	Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	20996/2		Seehöhe	429 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

$HWB_{Ref.}$: 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.

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.

CO_2: 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).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils.
Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGBl.Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 92/2016, in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

EAW-Schlüssel: MAB89Y4G

1.1

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