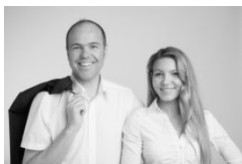




## Urbanes Wohnen in grüner Traumlage

6850 Dornbirn, Wiesenrain 9b

- ▣ ruhige & sonnige Lage
- ▣ Wohngebiet
- ▣ Terrasse & Garten
- ▣ Nahversorgung
- ▣ öffentliche Verkehrsmittel
- ▣ Lift & TG-Platz



### Ihre Berater

Bernhard Böckle  
+43 664 177 45 03  
boeckle@diezwei.immo

Miriam König  
+43 664 177 45 06  
koenig@diezwei.immo

# Daten

Objektnummer	10-819
Wohnfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Zimmer	2 Zimmer
Bad	Bad mit begehbare Dusche, Waschbecken, WC & WM-Anschluss
Terrasse	ca. 19 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 50 m <sup>2</sup>
Abstellraum Terrasse	ca. 2 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 2020
Stockwerk	Hochparterre
Beziehbar	Herbst 2024
Auto	Tiefgaragenstellplatz
Heizung	Wärmepumpe; Fußbodenheizung, Photovoltaik
Energieausweis	HWB 27 kWh/m <sup>2</sup> a Klasse B, fGEE 0,72 Klasse A
Betriebskosten	ca. € 155,87 / Monat exkl. Rep. Fond von € 31,50 (lt. Vorschriftung 2024)
*Richtpreis TG-Platz	€ 20.000,-
*Richtpreis Wohnung	€ 319.500,-

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

# Einblick

Urban & Smart, so präsentiert sich die zum Verkauf stehende 2 Zimmerwohnung in zentraler Lage von Dornbirn. Mit einer großflächigen Terrasse und einem Gartenbereich bietet sie auf insgesamt ca. 53 m<sup>2</sup> ein modernes und behagliches Zuhause.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich, welcher zum gemütlichen „Hock“ einlädt, angrenzend finden Sie den modernen Kochbereich, welcher in zeitlosem Weiß und hochwertiger Ausstattung erstrahlt. Das Badezimmer wurde mit barrierefreier Dusche sowie einem Waschtisch und Wandschrank der Firma „Voglauer“ ausgestattet.

Als Highlight präsentiert sich der geräumige Terrassenbereich, welcher in überdachter Form, errichtet wurde sowie der Gartenbereich – Ihre persönliche Oase der Entspannung. Hier genießen Sie gemütliche Sommertage mit Freunden und Familie.

Ein bisschen mehr gefällig?

Maßgefertigte Möbel vom Tischler sowie eine feine Auswahl an Ausstattung & Zubehör. So finden Sie schon im Eingangsbereich das maßangefertigte Möbel, welches nicht nur modern, sondern auch praktisch zugleich ist – Stauraum für Alltägliches, Kleidung & Schuhe. Weiters verfügt die Wohnung über einen Abstellraum im Außenbereich und über elektrische Raffstoren sowie Echtholzparkett in Form von Landhausdielen sowie Feinsteinzeug im Badezimmer. Ein Tiefgaragenplatz bietet bequemes und vor Umwelteinflüssen geschütztes Parken, das Kellerabteil weiteren Stauraum.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen eine gute Anbindung zur A14 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Wohnung in Dornbirn besticht durch ihre privilegierte Lage in idyllischer Umgebung und bietet Bewohnern ein einmaliges Wohnerlebnis, welche Ruhe und Naturgenuss mit Komfort vereint.

***Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.***

## Dornbirn

Als größte Stadt Vorarlbergs bietet Dornbirn eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten sowie zahlreiche Rad-, Lauf- und Wanderwege. Erleben Sie urbanes Flair mit einer vielfältigen Gastronomieszene, abwechslungsreichen Kulturveranstaltungen und lebhaften Märkten. Die charmanten Geschäfte und Boutiquen in der Dornbirner Innenstadt laden zum Bummeln und Entdecken ein – hier kommen sowohl Shopping-Enthusiasten als auch Feinschmecker auf ihre Kosten.

# Grundriss



Grundriss mit ca. Maßangaben

# Impressionen



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Bad



Bad

# Impressionen



Kochen



Essen

# Impressionen



Wohnen



Wohnen

# Impressionen



Schlafen



Schlafen



# Impressionen



Terrasse



Terrasse

# Impressionen



Garten



Garten

# Impressionen



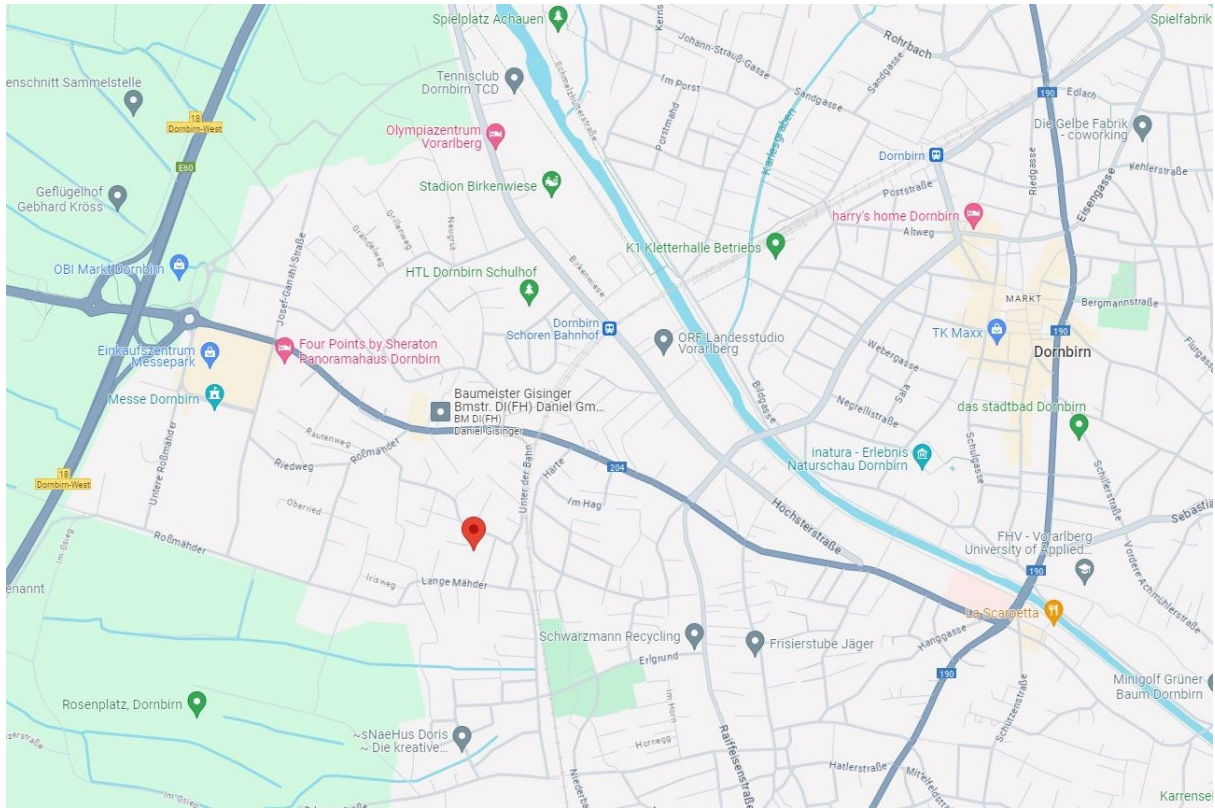
Allgemeinfläche



Allgemeinfläche



# Anfahrt



Anfahrt





## Ihre Immobilienmakler

**die zwei bbp GmbH**  
Reichsstraße 79  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
[office@diezwei.immo](mailto:office@diezwei.immo)  
[www.diezwei.immo](http://www.diezwei.immo)