

## Exklusive 2-Zimmer-Dachwohnung mit großer Terrasse in Wolfurt zu verkaufen (TOP 5)



Standort: 6922 Wolfurt - Objektnummer: 1478

### Lage:

sonnig  
ruhig  
gute Infrastruktur  
gute Verkehrsanbindung

### Sonstiges:

57 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung mit Carport in Bestlage in Wolfurt zu verkaufen.  
nur 6 Wohneinheiten

---

## Exklusive 2-Zimmer-Dachwohnung mit großer Terrasse in Wolfurt zu verkaufen (TOP 5)

Die ca. 57 m<sup>2</sup> große Dachwohnung liegt in einer bevorzugten, ruhigen Wohngegend in Wolfurt. Diese Kleinwohnanlage besteht aus nur 6 Wohnungen mit zugeordneten Unterstellplätzen. Der Grundriss ist durchdacht geplant, dem geräumigen Wohn-Essbereich ist eine ca. 25m<sup>2</sup> großteils überdachte Terrasse vorgelagert.

Die Wohnanlage wurde von einem renommierten Bauträger 1998 errichtet und im Jahr 2019 in Zusammenarbeit mit einem Innenarchitekt generalsaniert.

Das bedeutet unter anderem:

- Alle Fenster wurden durch neue Holz-Alu-Fenster (3-Scheiben-Isolierverglasung) ausgetauscht
- Schiebetüre auf die Terrasse
- Beschattung mit Screens, elektrisch bedienbar
- Elektroleitungen neu installiert
- In allen Räumen Fußbodenheizung
- Eleganter Terrazzoboden als Fußbodenbelag
- Auf der Terrasse hochwertiger Ipe-Holzboden
- Bad mit edlen Materialien
- Separates Kamin, falls bei Bedarf ein Schwedenofen als zusätzliche Heizquelle gewünscht wird
- Elegante Küche und Schreiner-Einbaumöbel im Kaufpreis enthalten

Ein Unterstellplatz sowie ein vorgelagerter Abstellraum sind der Wohnung zugeordnet. Lebensmittelgeschäfte, Banken, Schulen, Apotheke etc. befinden sich in Gegendnähe.

Wichtig zu wissen: die Wohnung liegt im 2. Obergeschoß (Dachgeschoß), ohne Lift.

**Zur Information:**

Die Nachbarwohnung mit 57 m<sup>2</sup> wird ebenfalls verkauft und könnte bei Interesse zu einer Penthouse Wohnung zusammengelegt werden.

**Notwendige Investitionen:**

Die Terrasse wird derzeit gemeinsam genutzt.

Zur Abtrennung müsste eine Glas- oder Holzwand gemeinsam errichtet werden.

Diese besondere Immobilie besticht durch seine Ausführungen mit edlen Materialien und der herrlichen, ruhigen Lage!

Betriebskosten monatlich inkl. Carport: ca. € 324,77 (inkl. € 94,91 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2023) = ca. € 51.644,41

Energieausweis (HWB-Wert) = 34 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

Objekt-Art:	Dachgeschosswohnung
Einrichtung:	inkl. Küche und Einbaumöbel
Reparaturfond Stand:	(Stand 31.12.2023) = ca. € 51.644,41
Betriebskosten monatlich:	ca. € 328,38 (inkl. € 96,37 Reparaturfonds)
Wohnfläche:	57 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	25,3 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	6,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Anzahl der Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Baujahr:	1997
Zustand:	Teil/Voll Renoviert
HWB-Wert:	34.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	B
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	Dezember 2025
Extras:	kein Personenlift vorhanden

**Kaufpreis:** € 328.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss

Gesamtwohnfläche: ca. 57.2m<sup>2</sup>



Bildergalerie 1/3



Außenansicht



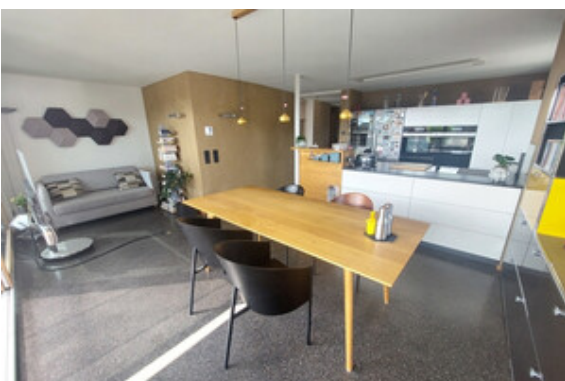
Terrasse



Terrasse



Kochen/Essen



Kochen/Essen/Wohnen



Kochen

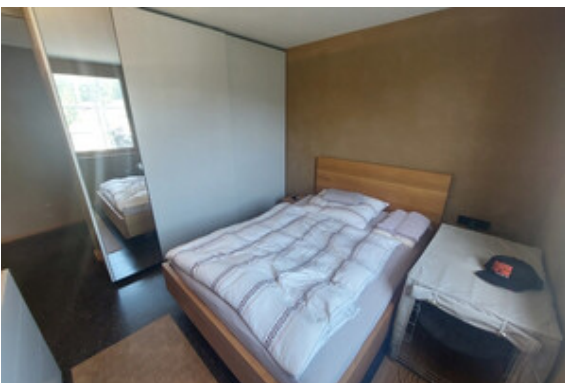
Bildergalerie 2/3



Kochen



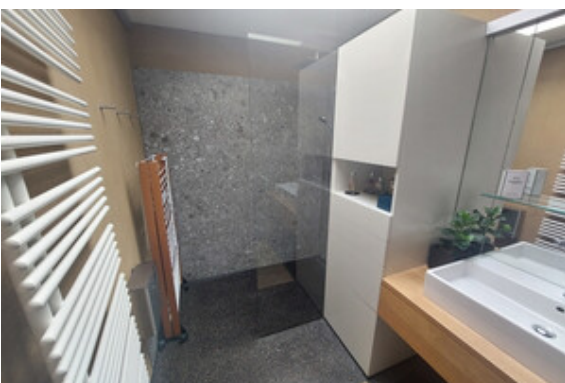
Zimmer



Zimmer



Bad



Bad



Bad

Bildergalerie 3/3



Gang



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



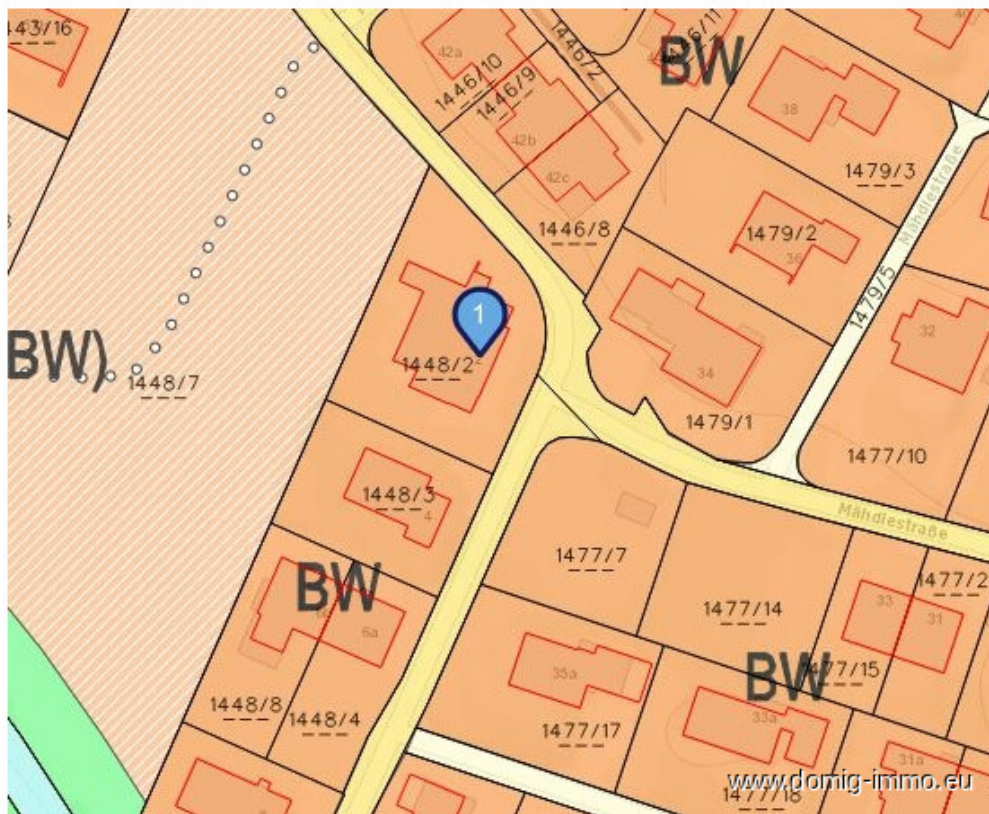
Außenansicht



Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



**RI** Rümmele  
Immobilien

Mag. Ing. Andreas  
Rümmele  
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 664 9241580  
[andreas.r@domig-immo.at](mailto:andreas.r@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)