

---

## DORNBIRN-OBBERDORF: 93 m<sup>2</sup> plus 88 m<sup>2</sup> Terrasse mit Blick in den Villenpark!

---

---

Partner-Office: Immobilien Stocker & Partner KG  
Scheffelstraße 8, 6900 Bregenz  
Tel. 0664/822 17 11

office@immobilien-stocker.at  
Marktgasse 17, 6800 Feldkirch  
Tel. 05522/75342

## Exposé

---

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>      | In sehr attraktiver, stadtnaher, ruhiger Wohnlage im Villenviertel von Dornbirn.<br>Adresse: Rosenstraße 23c, 6850 Dornbirn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Objekt</b>    | 2003/2004 wurde nach den Plänen des Architekturbüros Baumschlager & Eberle von der Firma I&R Schertler ein architektonisch herausragendes Quartier im Oberdorf errichtet.<br><br>Die als 4 Zimmerwohnung konzipierte Einheit wird derzeit als großzügige 3 Zimmerwohnung genutzt und befindet sich im 1. Obergeschoss.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Standards</b> | Die Innenarchitektin legte bei der Planung größten Wert auf die optimale Nutzung des Raumes und qualitativ hochwertige Ausführung der Arbeiten. Die Trennwände wurden größtenteils mit maßgeschneiderten Einbauten ausgeführt. Die Garderobe sowie eine Waschkammer mit Waschmaschinenanschluss samt Platz für einen Trockner und ein indirektes Beleuchtungssystem wurden darin integriert.<br><br>Das Badezimmer ist aus Naturstein (Travertin) und hat einen direkten Zugang zur Terrasse.<br><br>Die Küche ist neuwertig und ist mit viel Staufläche und Marken-Elektrogeräten ausgestattet: Cerankochfeld, Abluft-Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer, neuer Kühlschrank mit Gemüse- und Flaschenauszug, Geschirrspüler. |

---

## Exposé

---

### Flächen

|                     |                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | 36,32 m <sup>2</sup>                                                             |
| Elternzimmer        | 13,40 m <sup>2</sup>                                                             |
| Zimmer              | 11,79 m <sup>2</sup>                                                             |
| Zimmer              | 10,62 m <sup>2</sup> (derzeit nicht getrennt somit gesamt 22,41 m <sup>2</sup> ) |
| Badezimmer          | 6,38 m <sup>2</sup>                                                              |
| Gang                | 4,91 m <sup>2</sup>                                                              |
| Diele               | 6,43 m <sup>2</sup>                                                              |
| WC                  | 2,54 m <sup>2</sup>                                                              |
|                     |                                                                                  |
| Terrasse            | 88,40 m <sup>2</sup>                                                             |
| Keller im EG        | 12,07 m <sup>2</sup>                                                             |
| Tiefgarage          | 20,75 m <sup>2</sup>                                                             |

Die Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen zentral mittels Gas. Die Beschattung wird in allen Räumen elektrisch gesteuert. Ein TV-Kabelanschluss wurde ebenfalls in den Räumen installiert. Im Wohnzimmer und Bad sind Boxenanschlüsse vorhanden.

Derzeit sind die beiden Zimmer nicht getrennt. Eine ev. Trennung wurde bei sämtlichen Installationen berücksichtigt

1 sehr großer Tiefgaragenplatz (TG 6), 1 Kellerraum, sowie die Mitbenutzung der Gemeinschaftsräume (Fahrrad-, Müll-, Wasch/Trockenraum) sind Bestandteil der Liegenschaft.

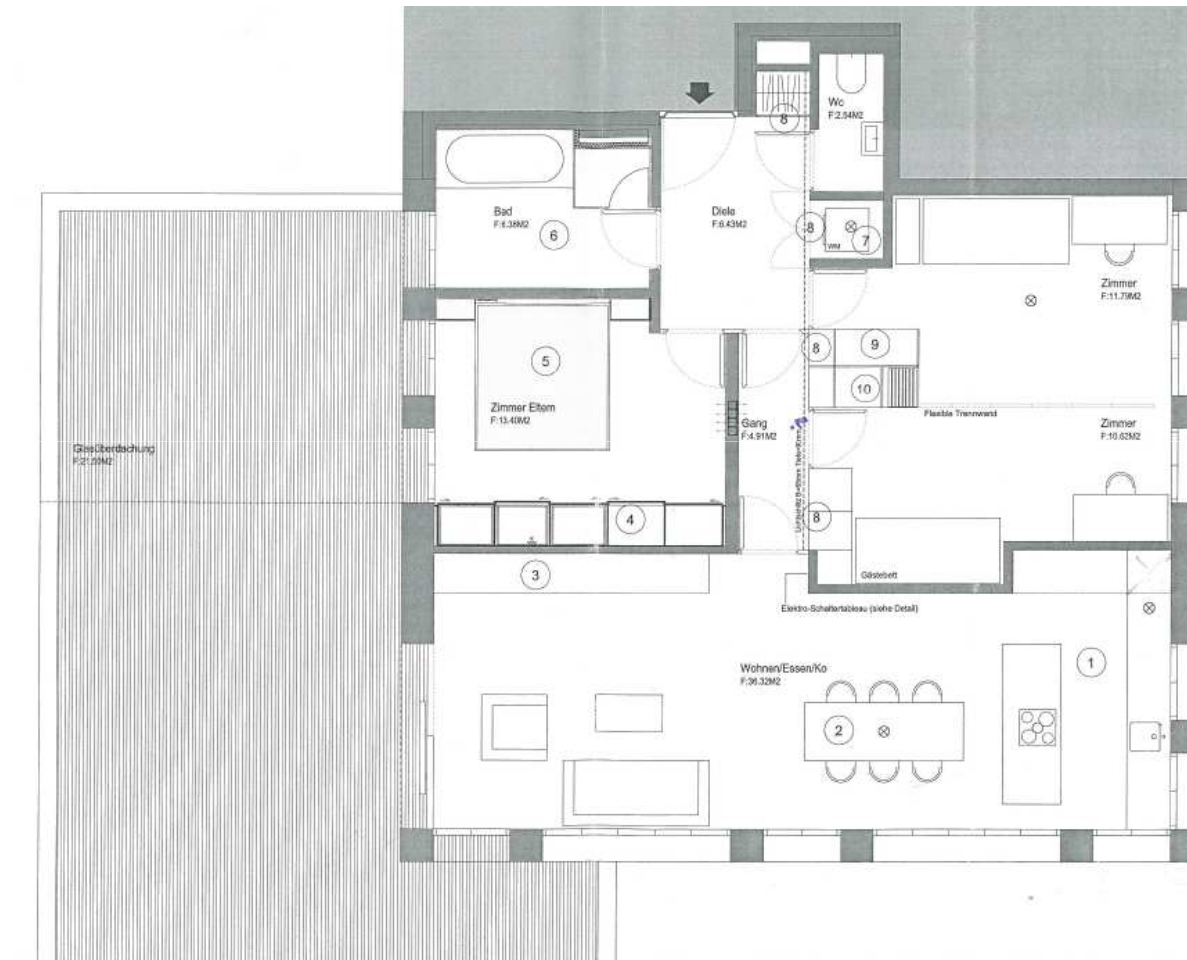
## Exposé

---

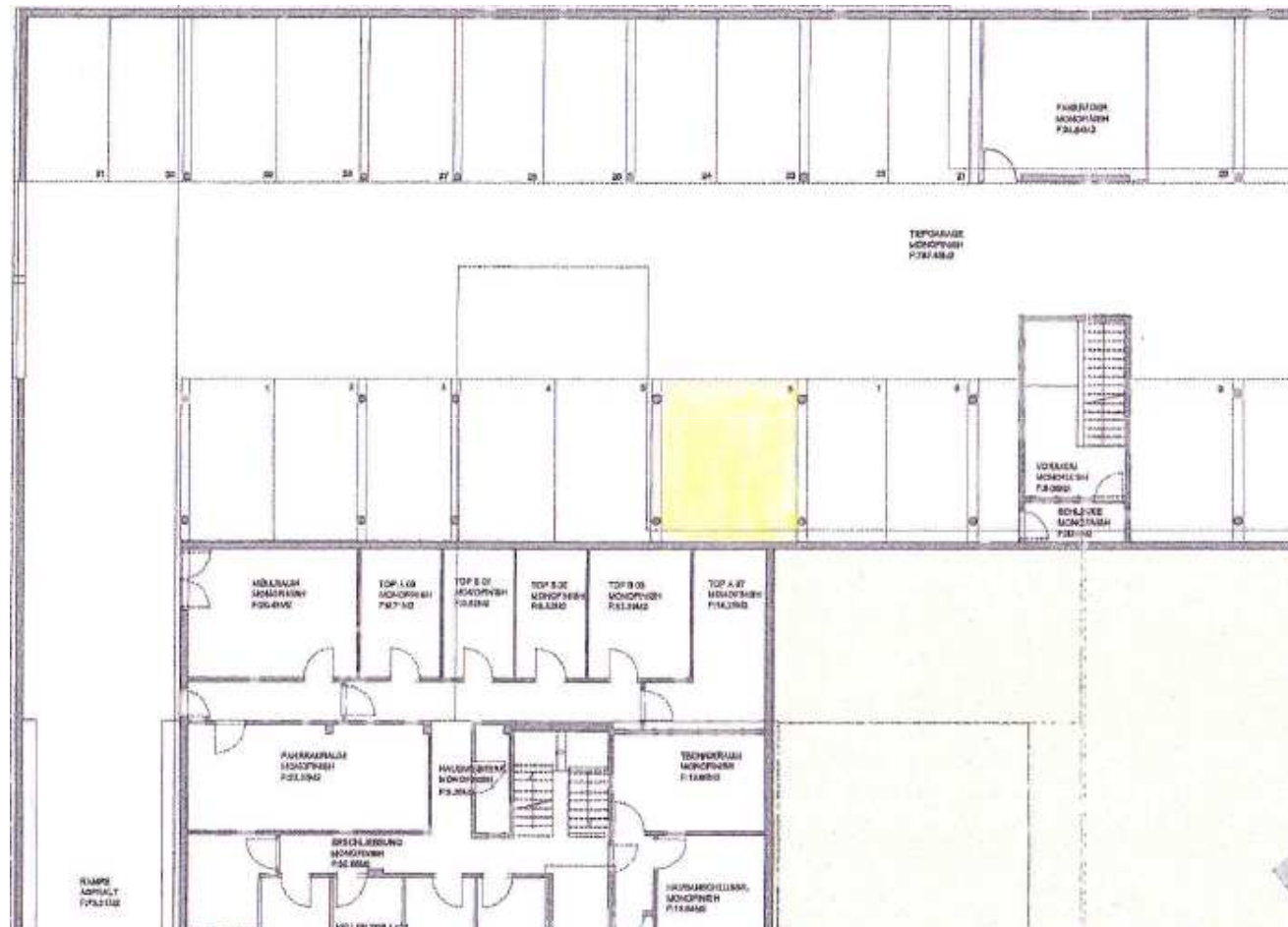
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GB-Daten</b>          | 92001 Dornbirn, EZ. 1046, GSt.Nr. 7645/1 und 7698/2 gesamt 2389 m <sup>2</sup><br>B-LNr. 18: 112/2462-Anteile an W C02<br>B-LNr. 37: 8/2462-Anteile an TG 6                                                                                         |
| <b>Kaufpreis</b>         | € 540.000,--                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Betriebskosten</b>    | ca. € 309,-- exkl. € 69,-- Rep.fonds (Stand 31.12.14 € 34.087,84)<br>Hausverwaltung Rainer Bischof, Dornbirn                                                                                                                                        |
| <b>Heizwärmebedarf</b>   | 53 kWh/m <sup>2</sup> a (C)                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bezug</b>             | voraussichtlich April 2016                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>... interessiert?</b> | Rufen Sie uns an! <b>+43 (0) 664/822 17 11 Sabine Romanowski</b><br><br>Für weitere Fragen und Informationen, sowie eine Terminvereinbarung für eine persönliche Beratung und Besichtigung vor Ort, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. |
| <b>Nebenkosten</b>       | 3,5 % Grunderwerbssteuer<br>1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr<br>3,6 % Maklergebühr inkl. MwSt.<br>Vertragserrichtungskosten                                                                                                                        |

---

## Grundriss 1. Obergeschoss

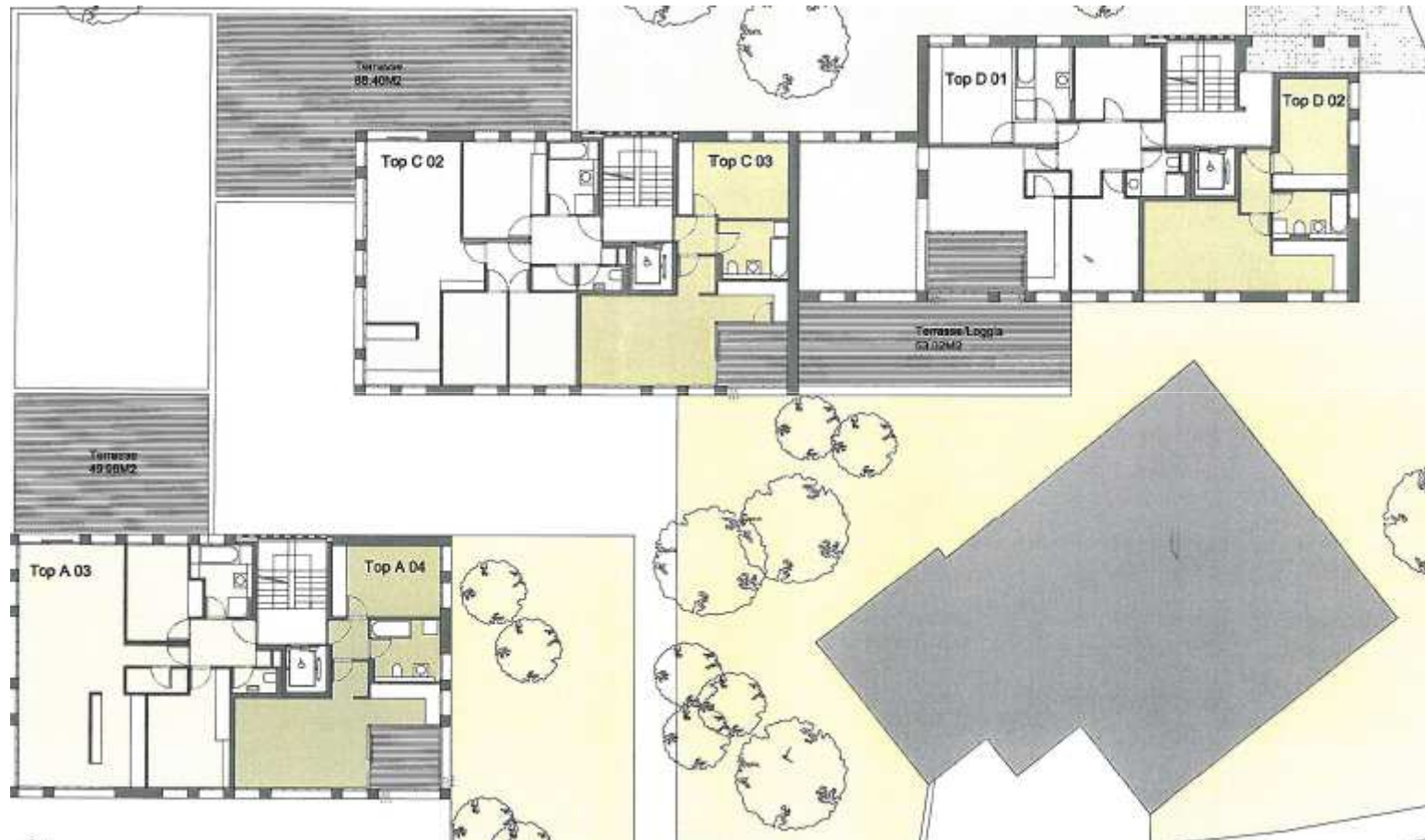


# Tiefgaragenplan





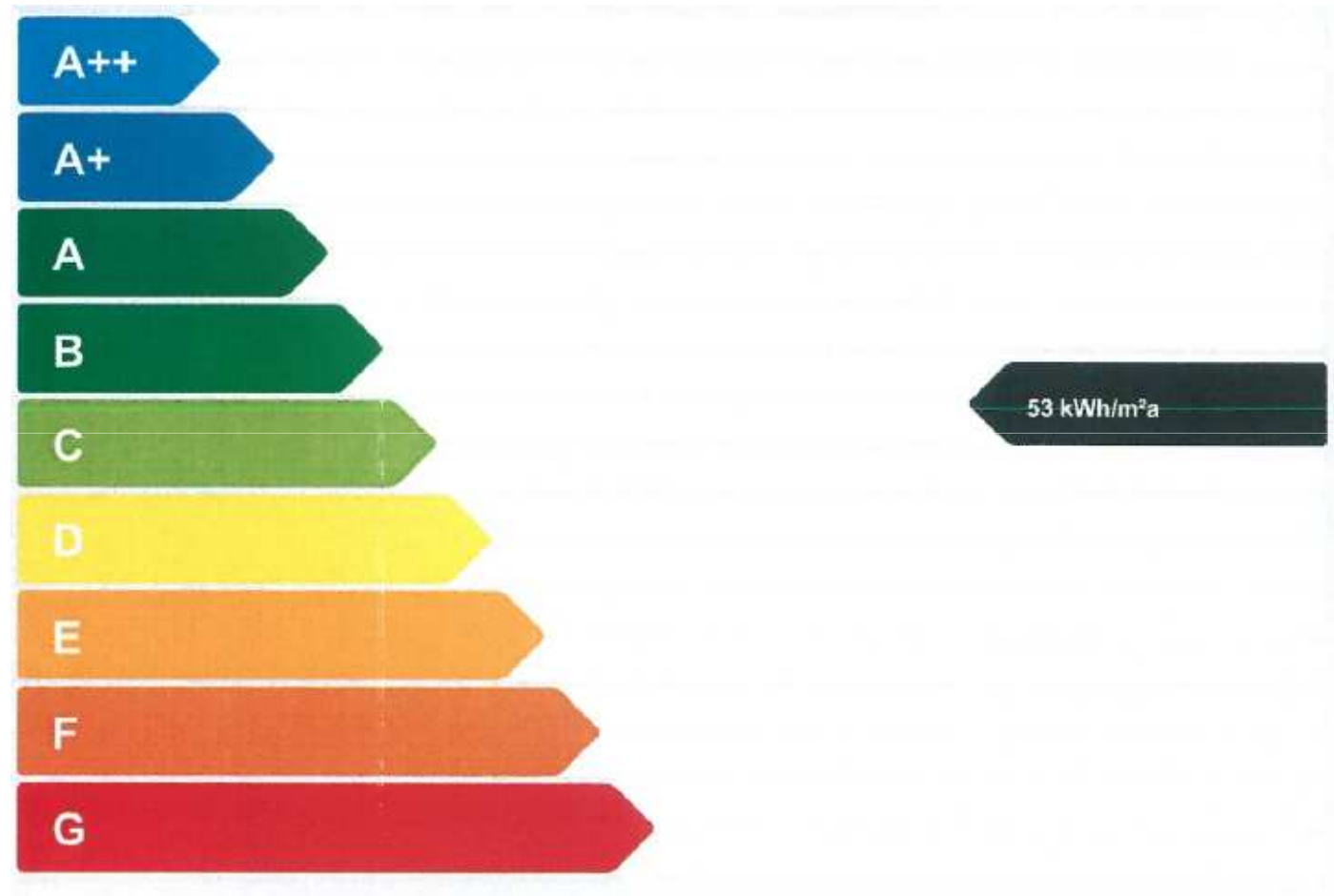
## Übersichtsplan



## Luftbild / Lageplan



## Energieausweis



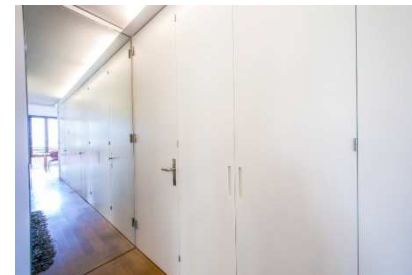
## Bilder

---



## Bilder

---



## Bilder

---

