

4 Zimmer- Dachgeschosswohnung in Kennelbach



Objektart: Wohnung

Zimmer: 4

Wohnfläche: 69,4 m²

Keller: 10m²

Gartenanteil: 60m²

Baujahr: 1905

Raumhöhe 2,42m

Etage: Dachgeschoss/ 3-Stock-Gebäude

Personenaufzug: Nicht vorhanden

Zustand: Gut

Heizungsart: Strom und Holz

Betriebskosten: Ca. € 198,13 inkl. Rep.-Fonds, Versicherung, Steuer, Abwasser, Gebühr und Hauswervaltug

Strom inkl. Heizung kostet ca. 93,00 Euro monatlich.

Der Reparaturfond beträgt Stand Dezember 2025 im Wert 36 362.91 Euro.

In den kommenden Jahren sind keine Reparaturen oder Renovierungen geplant.

Beschreibung:

Diese kompakt geschnittene 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Kennelbach bietet 69,4 m² Wohnfläche sowie einen privaten Gartenanteil von 60 m². Die Innenhöhe von 2,42m und eine ideale Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Großer Garten mit den Maßen 4,00/15,00m ist perfekt für Kinderspiele, Grillen oder für Haustiere. Im Garten gibt es einen Gartenschrank für Fahrräder

Das Kaufobjekt befindet sich in einem Mehrparteienhaus mit insgesamt drei Einheiten und eignet sich ideal für Familien mit Kindern.

Ein Kellerabteil mit ca. 10m² und private Dachbodenfläche bieten zusätzlichen Stauraum.

Den Ortskern mit diversen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Arzt, Schule und Kindergarten, sowie die Städte Bregenz und Wolfurt erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Autobahnanschluss ist auch schnell erreichbar. Die Bushaltestelle, an jener die Linien 131 und 830 stehen bleiben, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Beheizung erfolgt mit Infrarotpaneelen 4Stk x 0,6kW und einem Schwedenofen. Privater Gasanschluss im Keller ist erreichbar. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster.

Aktuelle Betriebskosten monatlich sind 198.13 Euro, momentan sind keine Sanierungsmassnahmen geplant.

Strom inkl.Heizung kostet ca.119,00 Euro monatlich.

In der Nähe besteht die Möglichkeit, auf der Straße zu parken, sowie die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten.

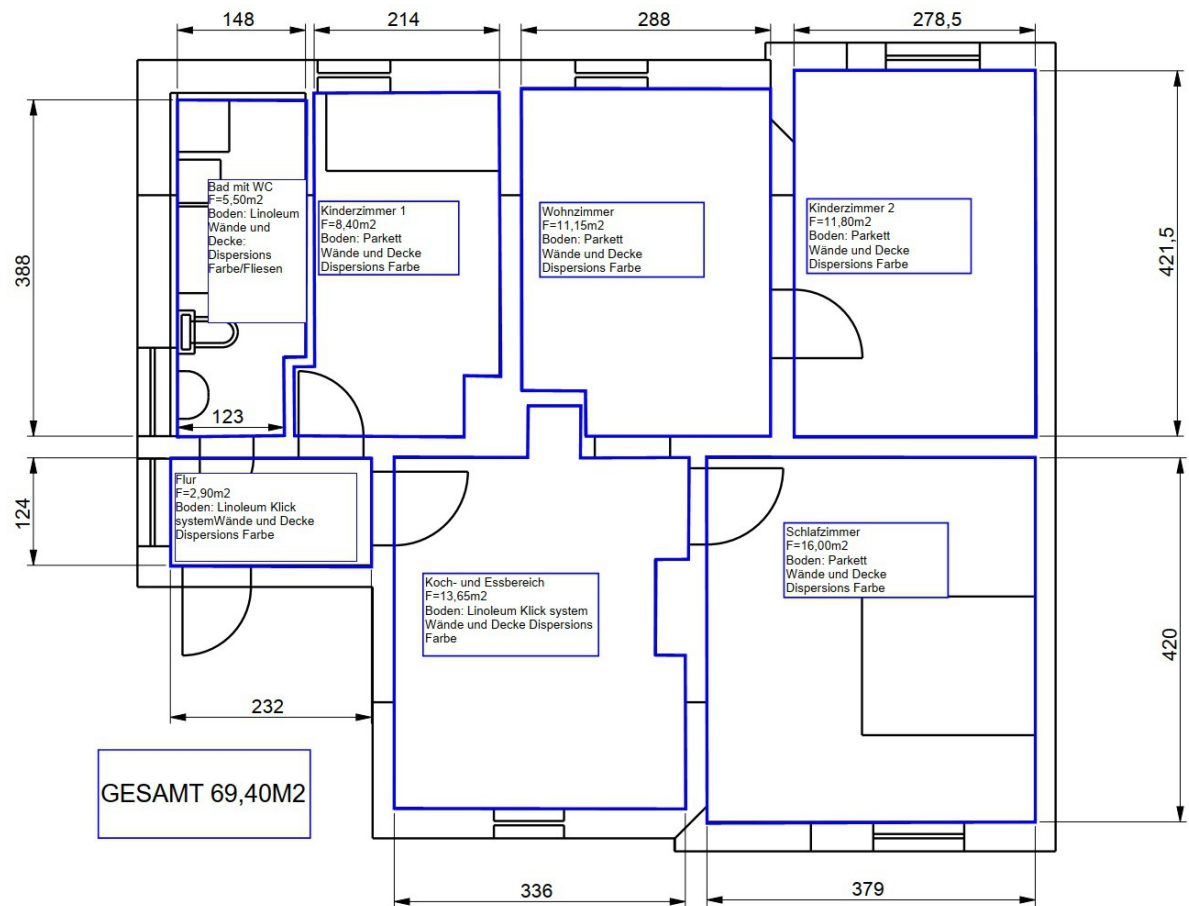
Folgende Sanierungen/Renovierungen sind durchgeführt:

- Der gesamte Bodenbelag wurde im Jahr 2022 vollständig ersetzt
Bodenbelag aus Natur Parkett Esche mit einer Beschichtung aus weißem Lack und Linoleum-Klicksystem
- 2025 wurde der Wohnungselektroschrank komplett neu ersetzt
- im Jahr 2010 sind Fenster vollständig ersetzt
- Die Sanitär- und Abwasserleitungen in der Wohnung wurden 2022 komplett erneuert, das Badezimmer ist komplett neu
 - Im Jahr 2022 wurde eine interne Wärmedämmung mit Rigips Vorsatzschale an allen Außenwänden und Decken vorgenommen.
- 2022 Neu Beheizung erfolgt mit Infrarotpaneelen 4Stk x 0,6kW

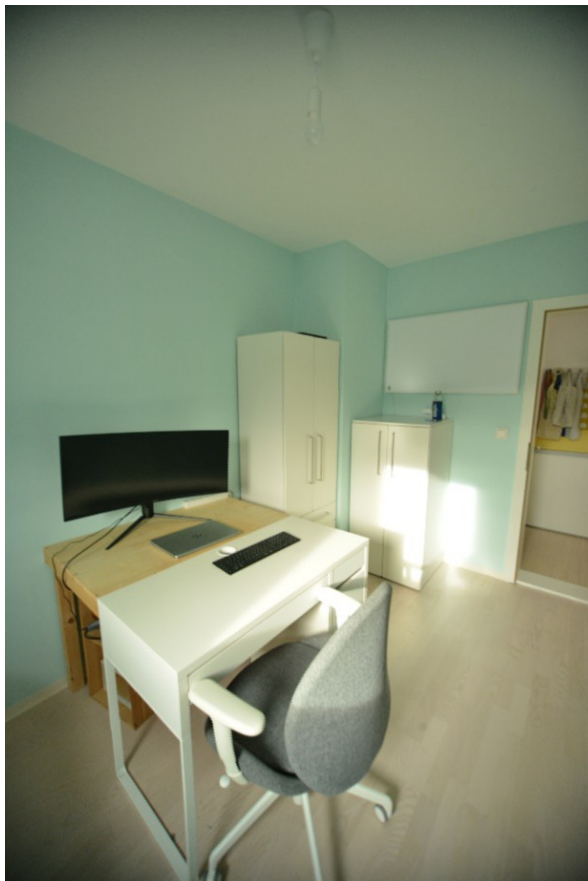
Infrastruktur / Entfernungen

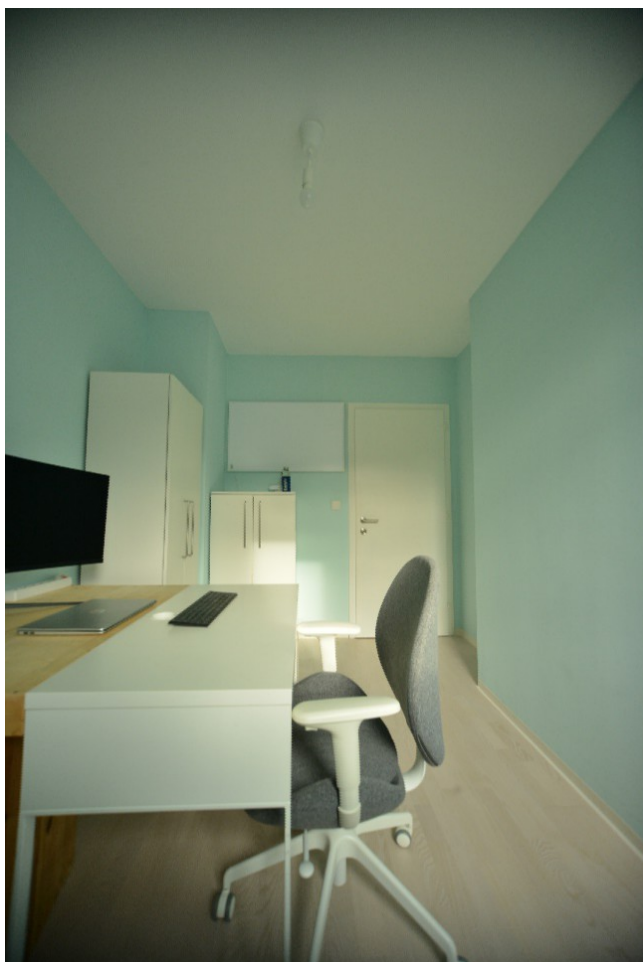
Schule <750m
Kindergarten <250m
Arzt <250m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.250m
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Post <250m
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.500m

Grundriss



Kinderzimmer 1





Kinderzimmer 2





Schlafzimmer





Wohnzimmer





Küche+Essen





Bad, WC, Waschkueche





Gang



Garten und Ansicht Süd



Ansicht Ost





Ansicht Nord



Aussicht Nord

