# 2-Zimmer-Neubau-Mietwohnung

6850 Dornbirn, Im Hag 12, Top B02

EXKLUSIVES WOHNEN IN GUTER LAGE - DORNBIRN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 48,73M² WOHN-FLÄCHE | GARTEN-WOHNUNG | NEUE ANLAGE, ERSTBEZUG | CA. 61M² GARTENANTEIL ZZGL. TERRASSE | TG-PKW-STELLPLATZ | ZENTRALE LAGE |

**Miete inkl. TG & Betriebskosten € 1.360,37**


Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr
Immobilien Büro
4you-immo GmbH

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976


4you immo

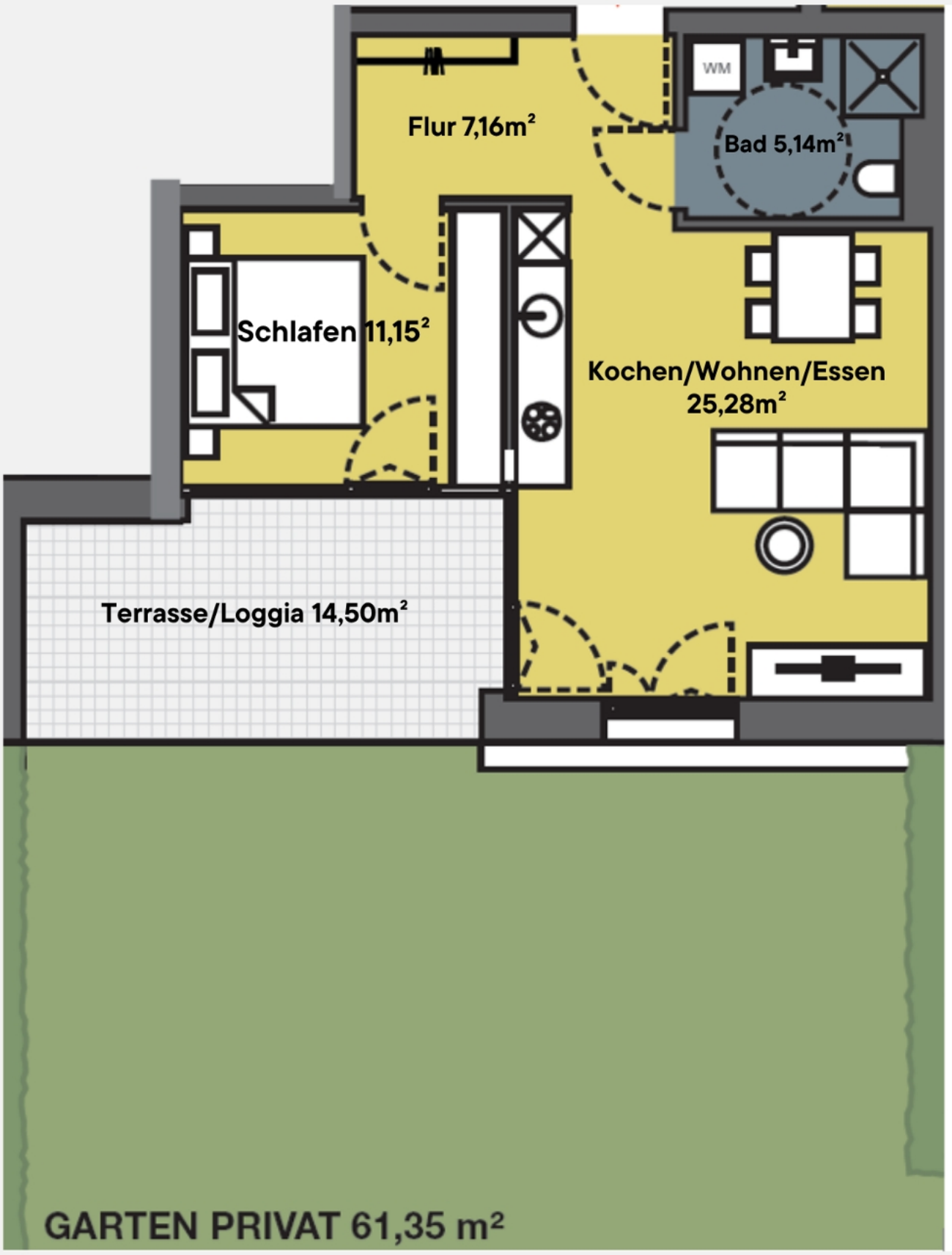
# ECKDATEN

- 2-Zimmer-Neubau-Garten-Wohnung
- ca. 48,73m² Wohnfläche
- im Erdgeschoss gelegen Gang/Garderobe, Badezimmer mit Dusche/WC, Schlafzimmer, Kochen/Essen/Wohnen
- große überdachte Terrasse zzgl. Gartenanteil ca. 61m²
- Baujahr 2026 - Neubau, Erstbezug
- Parkettböden und große Fliesen im Bad
- Highlight - Raumhohe/moderne Türen, Fußbodenheizung inkl. Kühlung, Rainshower Duschsystem
- Einbauküche samt Elektrogeräten vorhanden
- Heizung: Luftwärmepumpe inkl. Photovoltaikanlage am Dach
- Energieausweis: vorhanden (HWB: B 32 kWh/m²a sowie fGEE: A+ 0,66)
- Tiefgaragenstellplätze sowie Besucherparkplätze vorhanden
- ein Kellerabteil zur exklusiven Nutzung
- zentrale Lage, optimal für Singles, Paare, Studenten, Pensionisten
- gute Anbindungen an die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel (Bus/Bahn)
- Mietbeginn ab sofort möglich - 5 Jahresbefristung!

4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c
6840 Götzis

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976

# Grundriss




4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c
6840 Götzis

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976

# IMPRESSIONEN

4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c
6840 Götzis

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976

# Luftbild/Lageplan

**Zentrale Lage:**

Die Wohnanlage Im Hag 12 vereint Komfort mit erstklassiger Infrastruktur. Das **Zentrum von Dornbirn**, der **Messepark** sowie zahlreiche Freizeit- und Nahversorgungsangebote befinden sich in **unmittelbarer Nähe**. Ein **Lidl-Markt direkt gegenüber** sorgt für kurze Wege im Alltag.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn genießen Sie maximale Flexibilität – ob für Beruf, Studium oder Freizeit. **Eine Wohnlage, die modernes Leben mit höchstem Komfort verbindet.**


4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c
6840 Götzis

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976

# Mietpreis & Betriebskosten

2-Zimmerwohnung:
Mietzins netto € 945,00
zzgl. 10% USt. € 105,00
Mietzins brutto € 1.050,00

Tiefgaragenstellplatz TG 07 (optional):
Mietzins netto € 88,00
zzgl. 20% USt. € 22,00
Mietzins brutto € 110,00

Betriebskosten ohne Rücklage
Vorschreibung Hausverwaltung gesamt € 185,05
Tiefgargenstellplatz TG 07 (optional) € 15,32

**Miete monatl. inkl. TG & Betriebskosten gesamt € 1.360,37**

Kaution (Bankgarantie, Überweisung oder Sparbuch)
3 Bruttomonatsmieten inkl. Betriebskosten € 4.081,11

Keine Vertragserrichtungskosten & keine Maklerprovision fällig!

## Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Immobilien Büro
4you-immo GmbH

Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976