



Dornbirn Hatlerdorf Privatverkauf – Gartenwohnung mit Sonnenuntergang



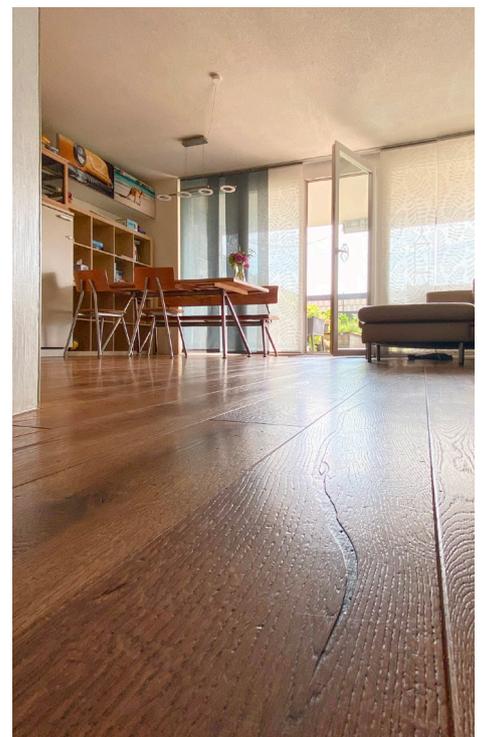
- Helle 3 Zimmerwhg. mit 78 m²
- Garten 55 m² & Terrasse 19 m²
- sonnige West-Süd-West-Lage
- Fußbodenheizung
- Eichenparkett im Wohnbereich
- großes Bad mit Eckbadewanne
- Niedrige Betriebskosten
- Ruhige Lage (30er Zone)
- Sehr gute öffentliche Anbindung (Bus, Bahn, Autobahn)
- Stellplatz vor der Tür & Carport
- Baujahr 2006
- Ideal für barrierefreien Ausbau
- Verfügbar ab Ende 2024

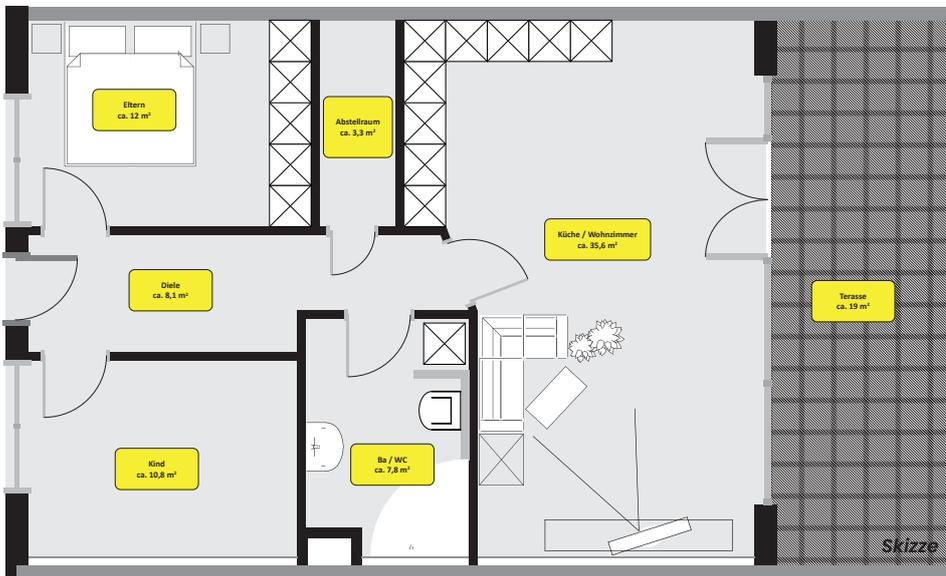
Zentral gelegene helle Gartenwohnung in West-Süd-West-Lage – PROVISIONSFREI

Diese charmante und praktische Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m² mit einer sonnigen Terrasse und großzügigem Garten von ca. 55 m². Sie ist Teil einer Kleinwohnanlage mit 11 Parteien mit bester öffentlicher Anbindung. Nahversorger, Schule, Kindergarten, Hermann-Gmeiner-Park, Ried und das Zentrum von Hatlerdorf sind fußläufig erreichbar.

Durch den schwellenlosen Wohnraum mit 90 cm breiten Türdurchlässen, Fußbodenheizung und großzügigem Bad ist diese Wohnung auch ideal für den barrierefreien Ausbau geeignet. Der Stellplatz direkt vor der Haustüre trägt ebenfalls dazu bei.

- **Kontakt:**
S. Brüstle 0664 8872 21 94
niederbahn6@gmail.com
- **Verfügbarkeit:** Ende 2024
- **Preis:** auf Anfrage
- **Besichtigung:**
Gerne machen wir einen Termin zur Besichtigung aus.





Flächen (gerundet):

Diele	8,1 m ²
Kind	10,8 m ²
Eltern	12,0 m ²
Bad/WC	7,8 m ²
Abstellraum	3,3 m ²
Wohnzimmer/Küche	35,6 m ²
Gesamt	77,6 m ²

Terrasse	19,8 m ²
Garten	55,0 m ²
Kellerabteil	4,9 m ²
Carport	ja
Abstellplatz	ja
Fahrradkeller	ja

Energieausweis vom 03.2023

HWBRef,SK	47,06 (B)
fGEE,SK	0,88 (B)

Betriebskosten

Vorschreibung 2024	€ 279,86
inkl. Rep-Fond	€ 85,79

Reparaturfond

Stand 31.12.2023	€ 18444,32
------------------	------------

Diese gut geschnittene Immobilie kombiniert modernen Wohnkomfort mit einer traumhaften Lage in einem der beliebtesten Stadtteile Dornbirns. Vor der Haustür haben Sie Blick auf den Karren und auf der Terrasse sehen Sie Richtung Schweizer Berge (Säntis).

Für Ihr Auto steht vor der Kleinwohnanlage sowohl ein zugehöriger Parkplatz direkt vor der Haustür, als auch ein Carportstellplatz zur Verfügung. Für Radfahrer steht ein großer Fahrradraum sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Das Parkett wurde 2018 gelegt und die Türen in weiß modernisiert. Auf der Terrasse befindet sich Strom, Licht und ein Aussenwasserhahn. Der Garten wurde 2020 neu eingezäunt und bietet eine hervorragende Privatsphäre.

Die gesamte Nutzfläche der Wohnung beträgt ca. 158 m², worin 2 Schlafzimmer, ein großes Bad, ein Abstellraum und eine große offene Wohnküche enthalten sind.

Es steht in der Küche ausreichend Platz zur Verfügung eine Kücheninsel oder im Bad eine separate Dusche nach individueller Vorliebe zu installieren. Die Abtrennung eines weiteren Schlafzimmers oder eines Home-Offices ist nach eigenen Vorstellungen möglich.

Lage

Kindergarten	450 m
Schule	1000 m
Nahversorger	600 - 1200 m
Kirche	1200 m
Marktplatz	2600 m
Bus	100 m
Bahnhof	200 m
Herm.-Gmeiner- Park	600 m
Krankenhaus	1700 m
A14 Dornbirn Süd	2800 m
A14 Dornbirn West	3000 m

