

# Ruhig und doch zentral - frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Dornbirn

Objekt: 1640 • Moosmahlstraße 52 • 6850 Dornbirn



## Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1640
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	Top W18
Wohnfläche	55,20 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	5,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	3,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Freiplatz
Heizungsart	Gas, Solar
Heizsystem	Zentralheizung
Lift	Personenaufzug
Bauweise	Massiv
Wasch/Trockenraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	1971
HWB	32 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	315,18€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschriftung der Hausverwaltung
Preis	287.000€

### Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen



### Ihr Ansprechpartner:

Philipp Huber  
Mobil: +43 664 46 20 817  
p.huber@phima.at

# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der größten Stadt Vorarlbergs und ist somit an eine sehr gute Infrastruktur und an die wichtigsten Annehmlichkeiten des alltäglichen Lebens angebunden. Das Stadtzentrum von Dornbirn erreicht man mit dem Fahrrad in weniger als 10 min. Die Autobahnauffahrt nach Feldkirch oder nach Bregenz erreicht man in weniger als 5 min Autofahrt. Somit ist das Objekt super gelegen und trotz ihrer Lage in der Stadt liegt sie in einer wunderbar ruhigen Gegend.

## **Beschreibung**

Diese frisch sanierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und bietet durch ihre erhöhte Position viel Tageslicht sowie einen schönen Ausblick über die Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Küche, die viel Platz zum Kochen und Verweilen bietet und zum Mittelpunkt des Wohnens wird. Die zwei gut geschnittenen Zimmer lassen sich flexibel als Wohn- und Schlafzimmer oder auch mit einem Homeoffice kombinieren und bieten eine angenehme Raumaufteilung mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Neben dem zugeordneten Freiplatz stehen zahlreiche weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants sowie zahlreiche Freizeitangebote bequem erreichbar. Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als attraktive Anlegerwohnung in gefragter Lage von Dornbirn.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Terrasse



Terrasse



Vorraum



Flur



Badezimmer



Badezimmer



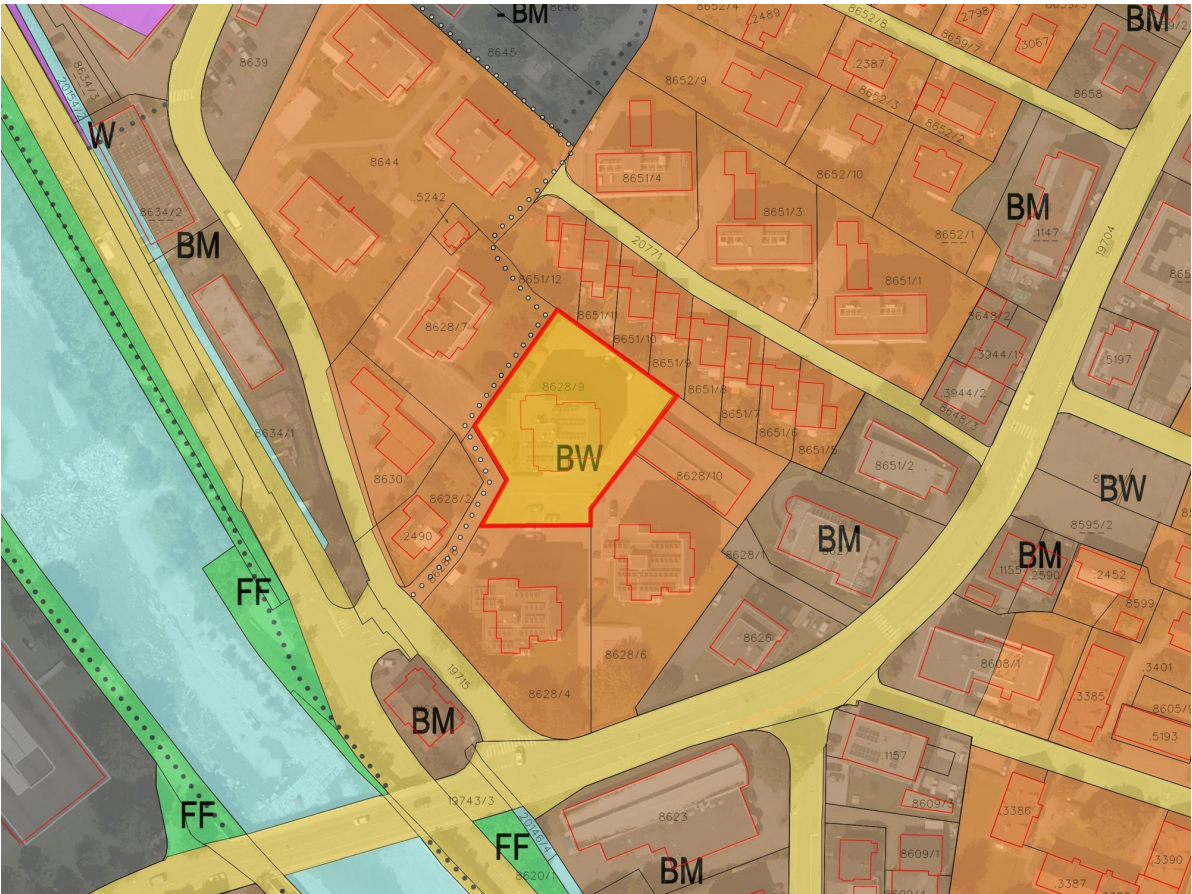
Aussicht



Aussicht

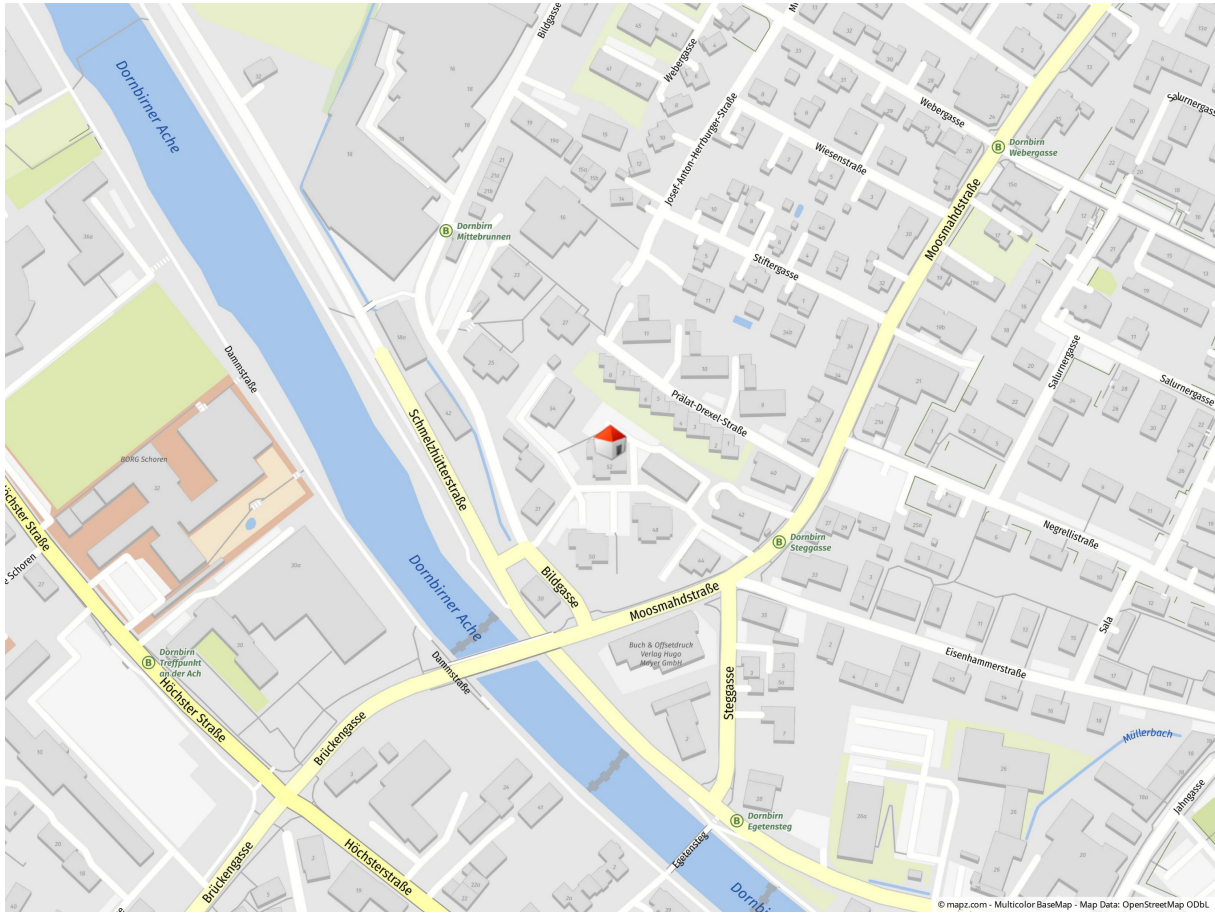


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

# Lageplan



Geoloyer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,12 km
Dist. Volksschule (km)	0,28 km
Dist. Mittelschule (km)	1,35 km
Dist. Autobahn (km)	1,76 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,63 km
Dist. Bahnhof (km)	0,52 km
Dist. Bus(km)	0,1 km

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.