

**Großzügige 3-Zimmer-Hochpaterre-Wohnung in Dornbirn |  
89m<sup>2</sup> Wohnfläche | Frisch renoviert | Wohnküche mit  
Eckbank | Süd-Veranda**



Veranda mit Südausrichtung

**Objektnummer: 7939/2300162804**

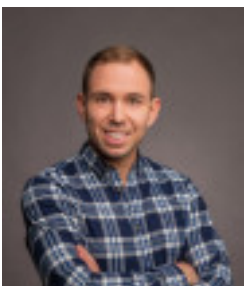
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaufmänner
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	1983
Wohnfläche:	89,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 98,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Gesamtmiete	1.680,00 €
Kaltmiete (netto)	1.378,00 €
Kaltmiete	1.680,00 €
Betriebskosten:	302,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

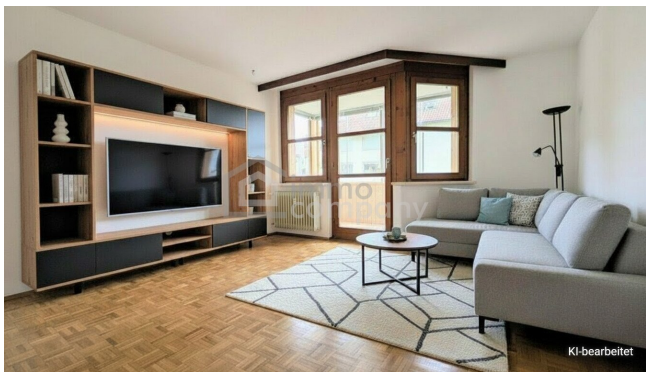
## Ihr Ansprechpartner



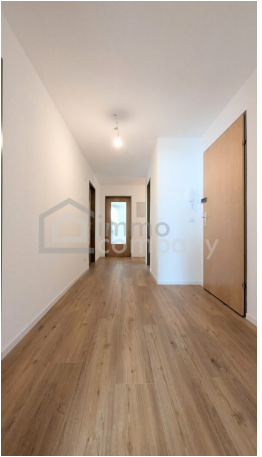
**Günter Kofler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44













Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

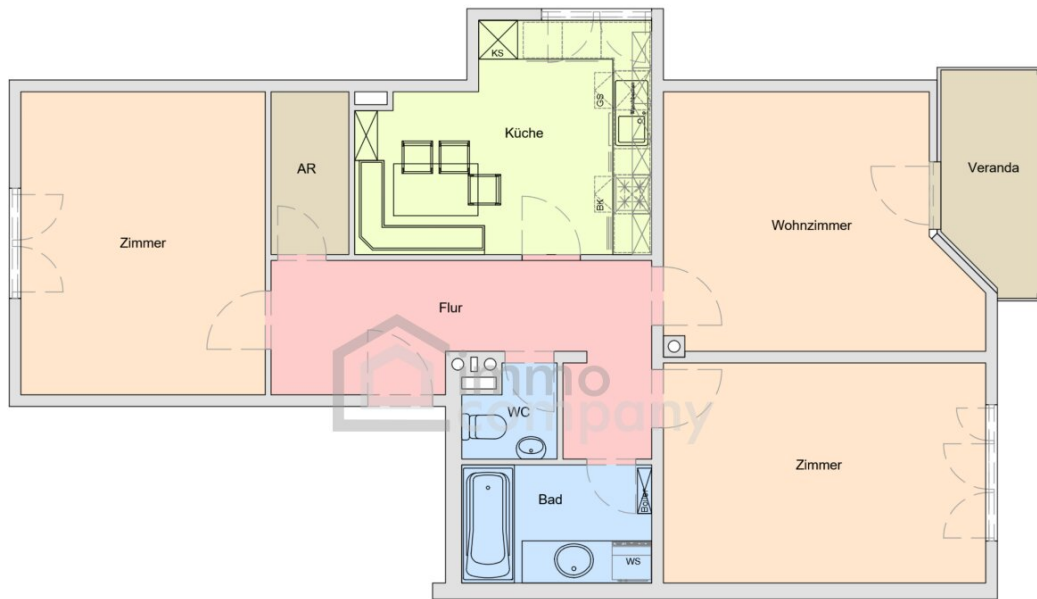
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

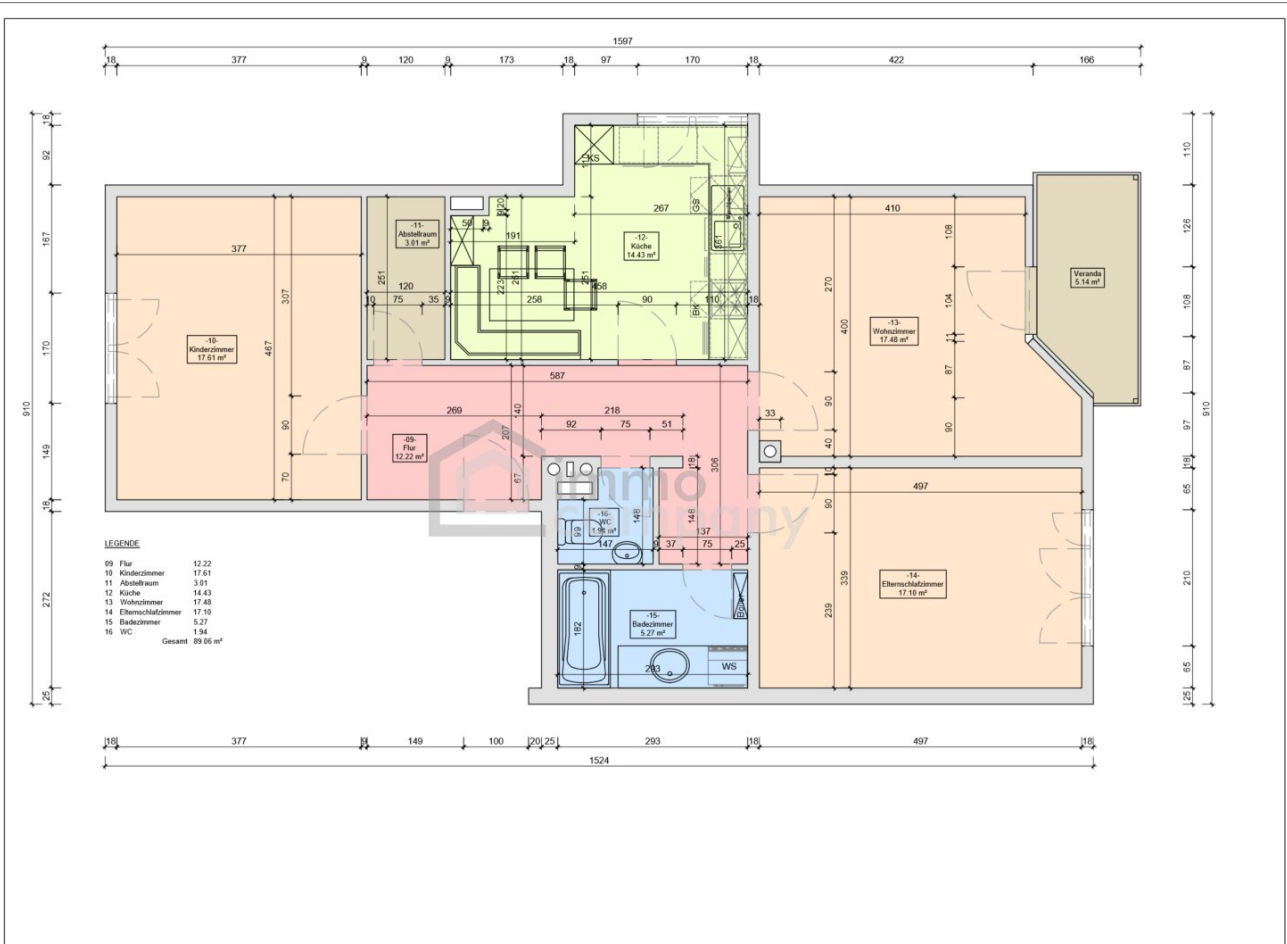


Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)





**LEGENDE**

09	Fahr	12,22
10	Kinderzimmer	17,61
11	Abstellraum	3,91
12	Küche	14,43
13	Wohnzimmer	17,48
14	Ehemenschlafzimmer	17,50
15	Badezimmer	5,27
16	WC	1,94
Gesamt		99,95 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Hier erwartet Sie eine großzügige und lichtdurchflutete 89 m<sup>2</sup> Hochparterre-Wohnung in Dornbirn, die erst kürzlich für Sie **frisch renoviert** wurde. Diese Immobilie kombiniert modernen Komfort mit einer unschlagbaren Lage – ideal für Paare oder kleine Familien.

## Wohnkomfort & Highlights:

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Das Herzstück ist die gemütliche **Wohnküche mit Eckbank** die neu überzogen wurde: Der **Geschirrspüler sowie der Dunstabzug** wurden ebenfalls ausgetauscht.

Vom großzügigen Wohnzimmer aus betreten Sie die ca. **5 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Veranda (Loggia)**. Hier genießen Sie den ganzen Tag die Sonne und einen entspannenden Ausblick ins Grüne.

## Die Details im Überblick:

- **Wohnfläche:** 89 m<sup>2</sup> mit 3 hellen, einladenden Zimmern.
- **Schlafen:** Zwei große Schlafzimmer bieten viel Platz für Rückzug und Erholung.
- **Badezimmer:** Mit einladender Badewanne, Spiegelschrank und praktischem Waschmaschinenanschluss.
- **Separates WC:** Komfortabel getrennt und mit eigenem Waschbecken ausgestattet.
- **Außenbereich:** Eigene **Süd-Veranda** plus Nutzung des gepflegten **Gemeinschaftsgartens** – ideal zum Entspannen im Grünen.
- **Ausstattung:** Ein harmonischer Mix aus dem neu verlegten Vinyl und klassischen Parkettboden
- **Zusatzraum:** Ein eigenes, großes **Kellerabteil** (8,8 m<sup>2</sup>) sowie gemeinschaftliche Fahrrad- und Trockenräume sind vorhanden.

- **Parken:** Optional kann ein **Tiefgaragenplatz** dazu gemietet werden – lästiges Eiskratzen im Winter entfällt somit.

### **Unschlagbare Lage:**

Die Anbindung ist erstklassig: Bushaltestellen, Bahnhof und Autobahnanschluss sind in direkter Nähe. Auch für den Alltag ist gesorgt – Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar.

### **Fazit:**

Nutzen Sie die Gelegenheit dieser Erstvermietung nach Renovierung! Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus modernisierter Ausstattung, sonnigem Außenbereich und zentraler Lage.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.750m

Klinik <9.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <7.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap