Ruhig. Sonnig. Perfekt – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objekt: 1654 • Neugasse 25 • 6850 Dornbirn

PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

Eckdaten im Überblick

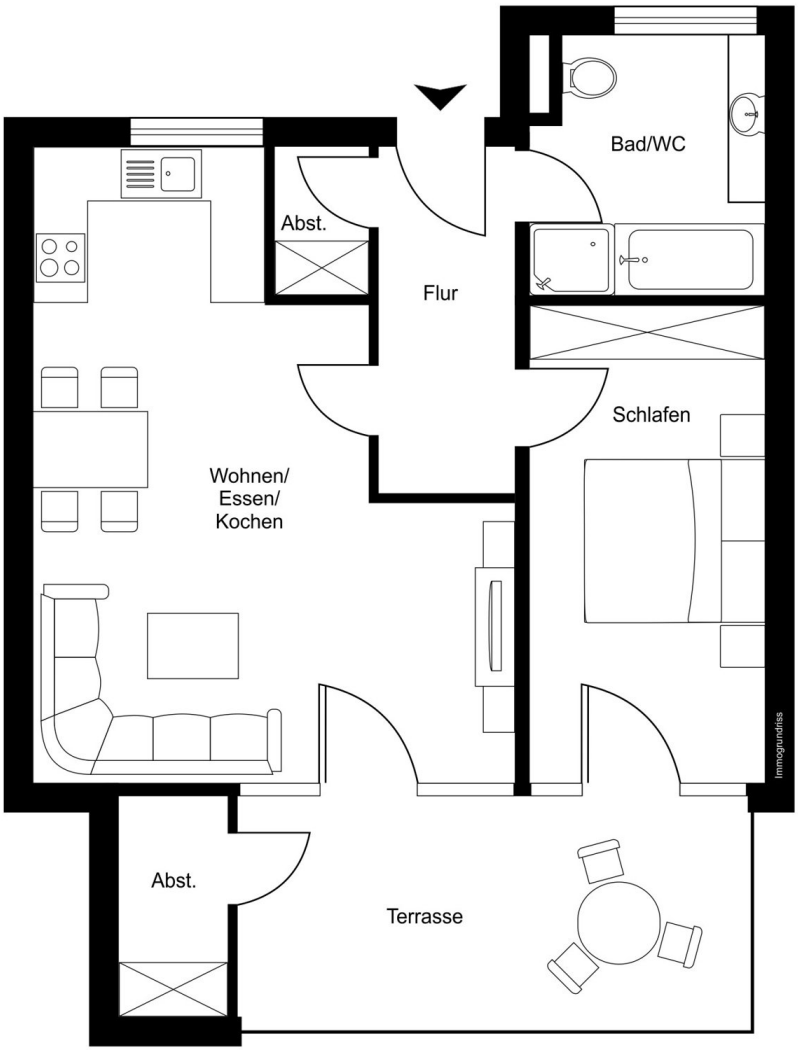
ObjektNr.	1654
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. Stock
Tür / Top	Top W4
Wohnfläche	57,02 m^2
Kellerfläche	7,07 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	14,78 m^2
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz à 17.000,00 € (Kauf)
Heizungsart	Solar, Fernwärme
Heizsystem	Fußbodenheizung
Lift	Kein Fahrstuhl
Beziehbar	sofort
Baujahr	2002
HWB	34 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	330,06€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	297.000,00€

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

Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich
Mobil: +43 664 53 73 005
m.froehlich@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld in Dornbirn, genießen Sie hier ein angenehmes, entspanntes Wohngefühl abseits vom Trubel – ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Das Stadtzentrum von Dornbirn ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch der Bahnhof schnell erreichbar. Die nahegelegene Autobahn sorgt zudem für eine optimale Verbindung in die gesamte Region – ob Richtung Bregenz, Feldkirch oder in die benachbarte Schweiz.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zur Natur: Die umliegenden Erholungsgebiete und die vielfältige Landschaft Vorarlbergs laden zu Aktivitäten im Freien ein und bieten einen hohen Freizeitwert zu jeder Jahreszeit.

Beschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein stimmiges Gesamtkonzept aus Funktionalität und Wohnkomfort. Der gut geschnittene Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ob Frühstück an der frischen Luft oder gemütliche Abende – hier lässt sich der Alltag angenehm genießen.

Das Schlafzimmer bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die praktische Abstellkammer auf dem Balkon, die wertvollen Stauraum schafft und für mehr Ordnung im Wohnbereich sorgt – ideal für Haushaltsgeräte, Gartenmöbel oder saisonale Gegenstände.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der bequemes Parken ermöglicht.

Wohn- und Essbereich

Wohn- und Essbereich

Wohn- und Essbereich

Wohn- und Essbereich

Wohn- und Essbereich

Wohn- und Essbereich

Küche

Küche

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Vorraum

Abstellraum

Badezimmer

Badezimmer

Balkon

Balkon

Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

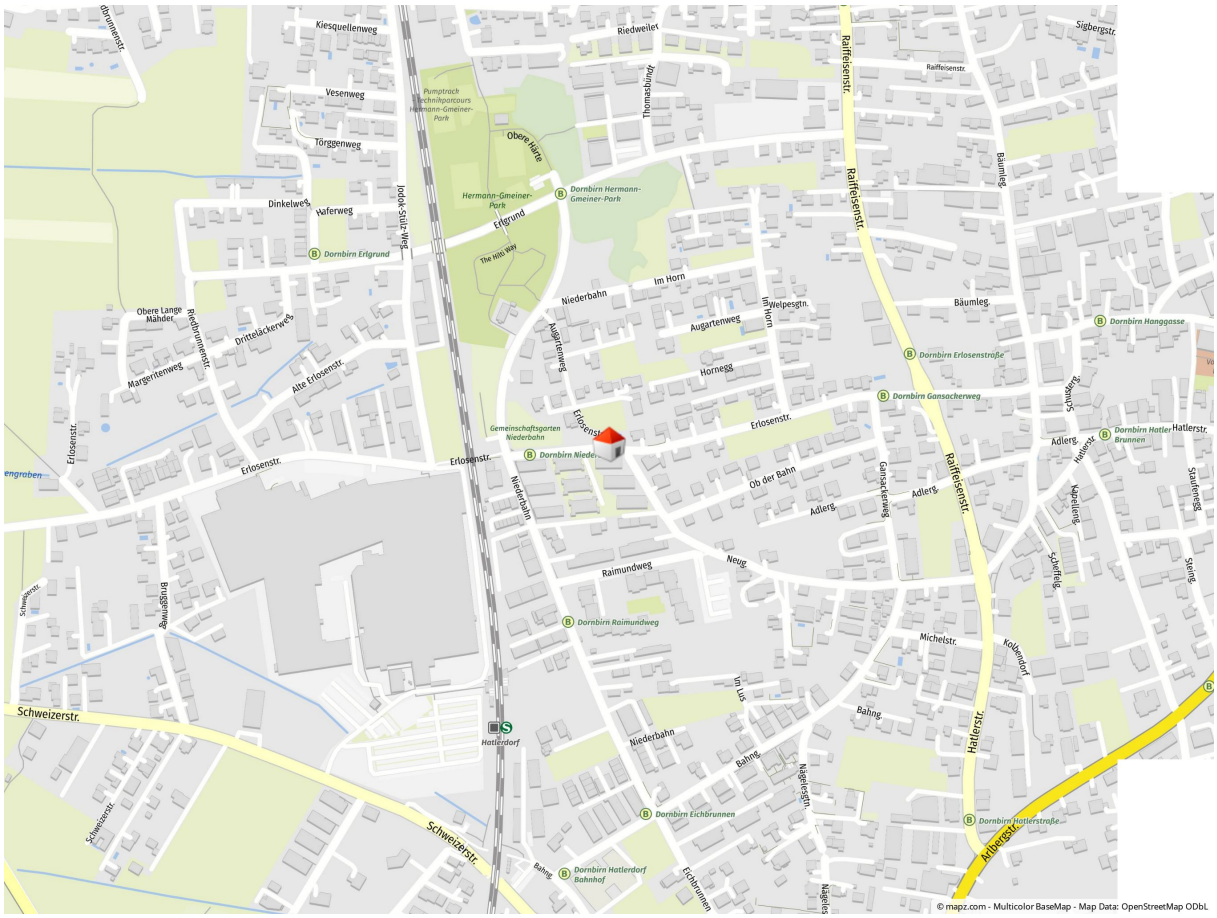
Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,19 km
Dist. Volksschule (km)	0,68 km
Dist. Mittelschule (km)	2,31 km
Dist. Autobahn (km)	1,81 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,65 km
Dist. Bahnhof (km)	0,32 km
Dist. Bus(km)	0,09 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.