# Tolle 2 Zimmer Wohnung im Herzen von Dornbirn

Objekt: 1623 • Riedgasse 48 • 6850 Dornbirn

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

# Eckdaten im Überblick

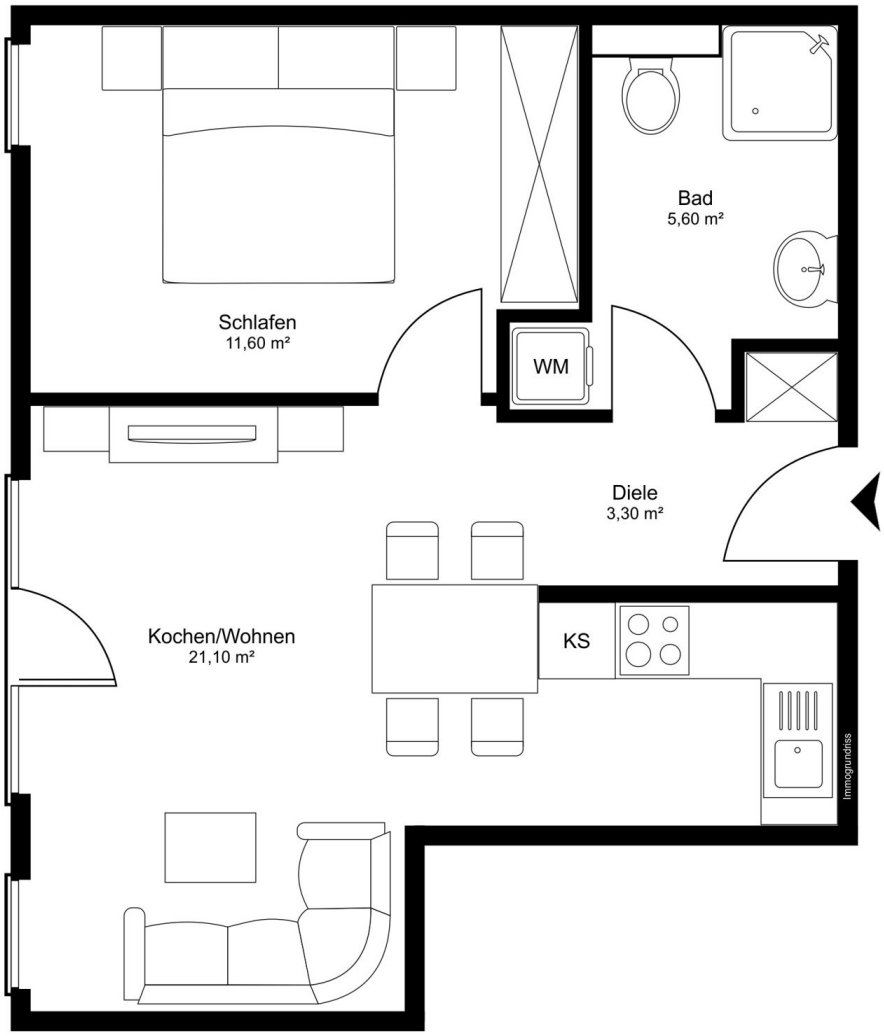
| | |
|---|---|
| **ObjektNr.** | 1623 |
| **Katastralgemeinde** | Dornbirn |
| **KgNr** | 92001 |
| **Grundstücknr.** | 6744 |
| **Eigentumsform** | Wohnungeigentum begründet |
| **Objekttyp** | Wohnung |
| **Vermarktungsart** | Kauf |
| **Etage** | 1. Stock |
| **Topnummer** | W 7 |
| **Wohnfläche** | 41,71 $m^2$ |
| **Kellerfläche** | 3,72 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer** | 1 |
| **Parkmöglichkeit** | 1 Tiefgaragenstellplatz |
| **Heizungsart** | Fernwärme |
| **Heizsystem** | Zentralheizung |
| **Lift** | Personenaufzug |
| **Beziehbar** | nach Vereinbarung |
| **Baujahr** | 2016 |
| **HWB** | 27 kWh/($m^2$a) |
| **HWB Klasse** | B |
| **Betriebskosten** | 241,85€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung |
| **Preis** | Auf Anfrage! |

**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 befindet sich in zentraler und sehr begehrter Lage von Dornbirn in der Riedgasse, einer ruhigen Wohnstraße mit urbanem Charakter. Diese Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zum Stadtzentrum aus, wodurch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Angebote befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken liegen in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn sorgen für optimale Mobilität in alle Richtungen. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld, das zentrales Wohnen mit Ruhe und Komfort verbindet.

# Beschreibung

Diese hochwertige Eigentumswohnung befindet sich in begehrter, zentraler Lage von Dornbirn in der Riedgasse und vereint urbanes Wohnen mit nachhaltiger Wertbeständigkeit. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote in wenigen Minuten erreichbar.
Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert und bietet komfortables, witterungsgeschütztes Parken. Die gepflegte Wohnanlage präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und vermittelt bereits beim Betreten ein angenehmes, hochwertiges Wohngefühl.

Die neuwertige Einbauküche überzeugt durch zeitloses Design, hochwertige Materialien und moderne Küchengeräte. Sie ist offen in den Wohn- und Essbereich integriert und bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung.

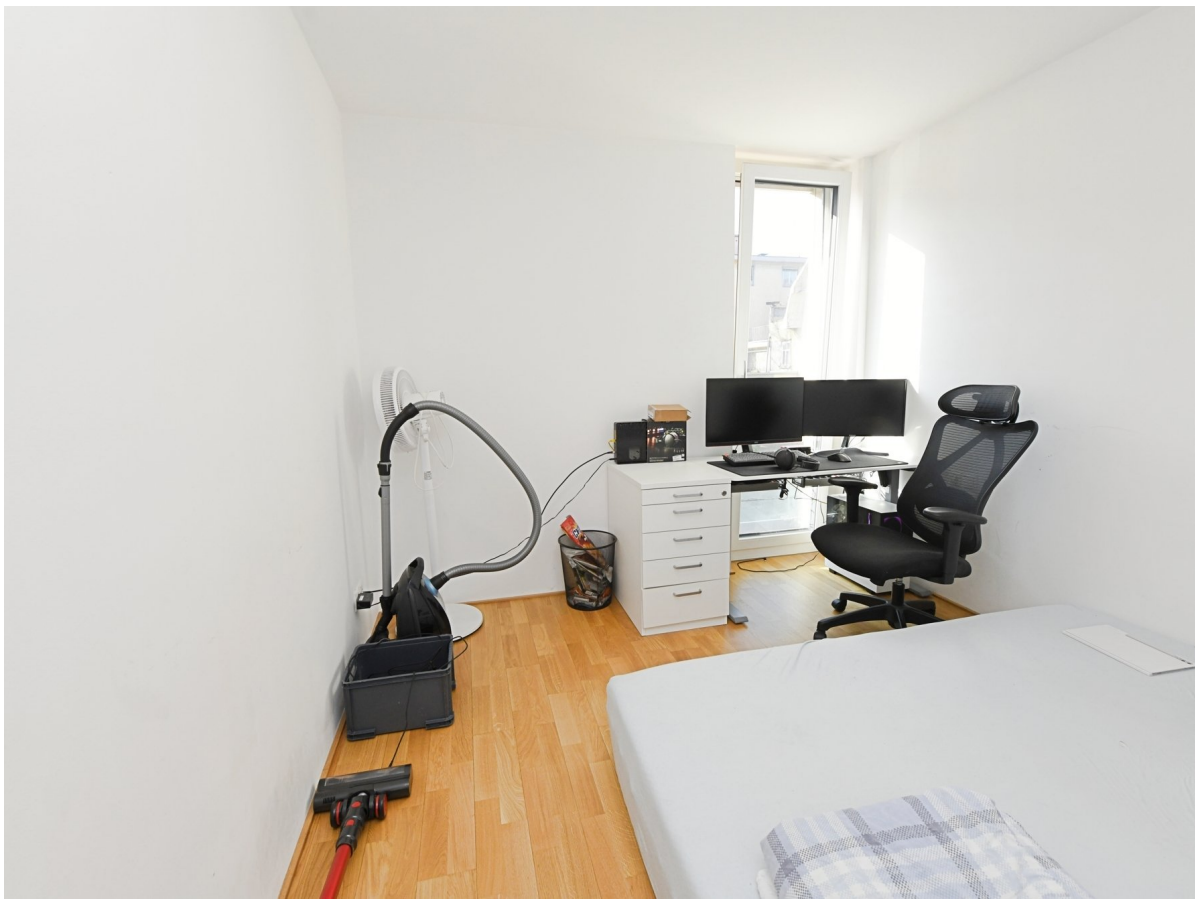
Der durchdachte, ideale Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und bietet klar strukturierte Räume mit angenehmen Proportionen. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und unterstreichen das großzügige Wohnambiente. Diese Eigentumswohnung eignet sich sowohl hervorragend zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen Dornbirns.

Wohn- und Essbereich

Wohn- und Essbereich

Küche

Küche



Schlafzimmer

Schlafzimmer

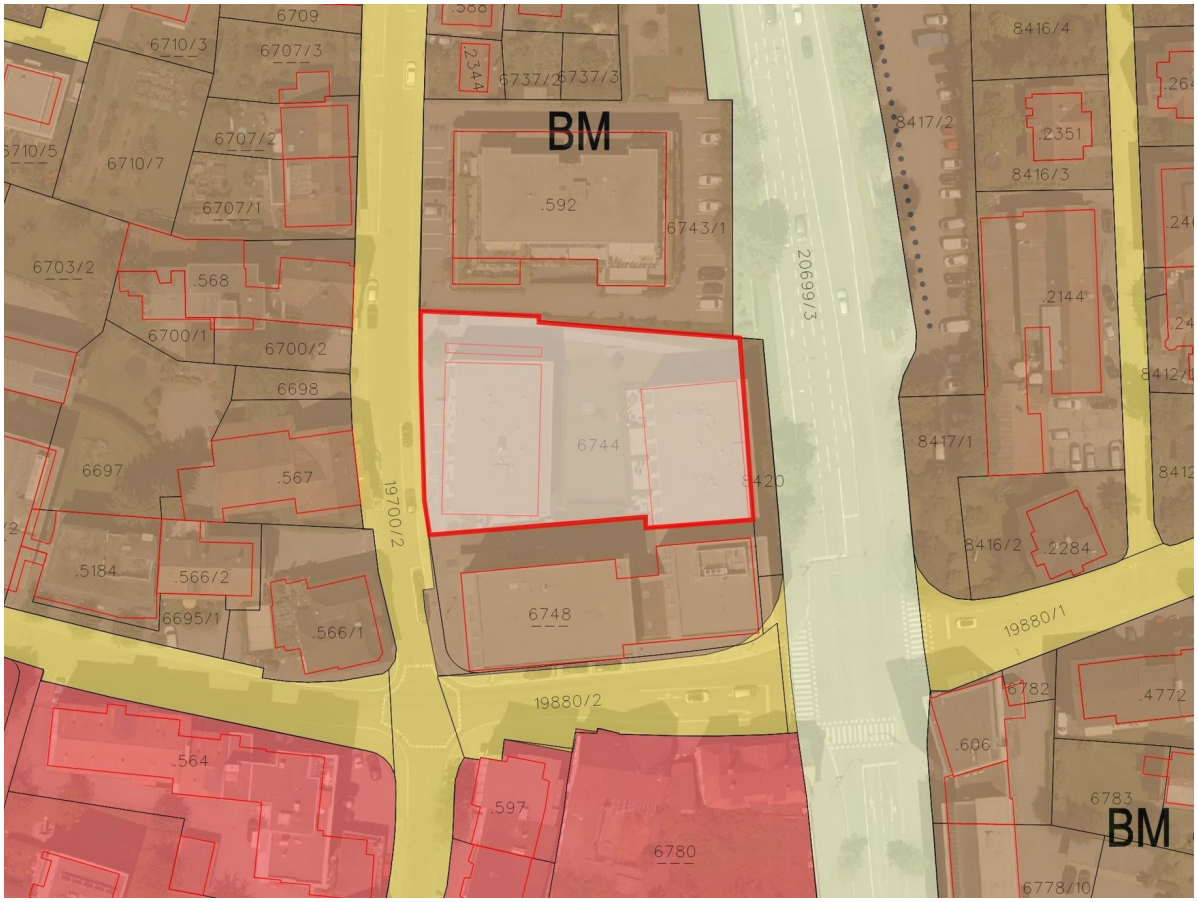
Badezimmer

Badezimmer

Ansicht

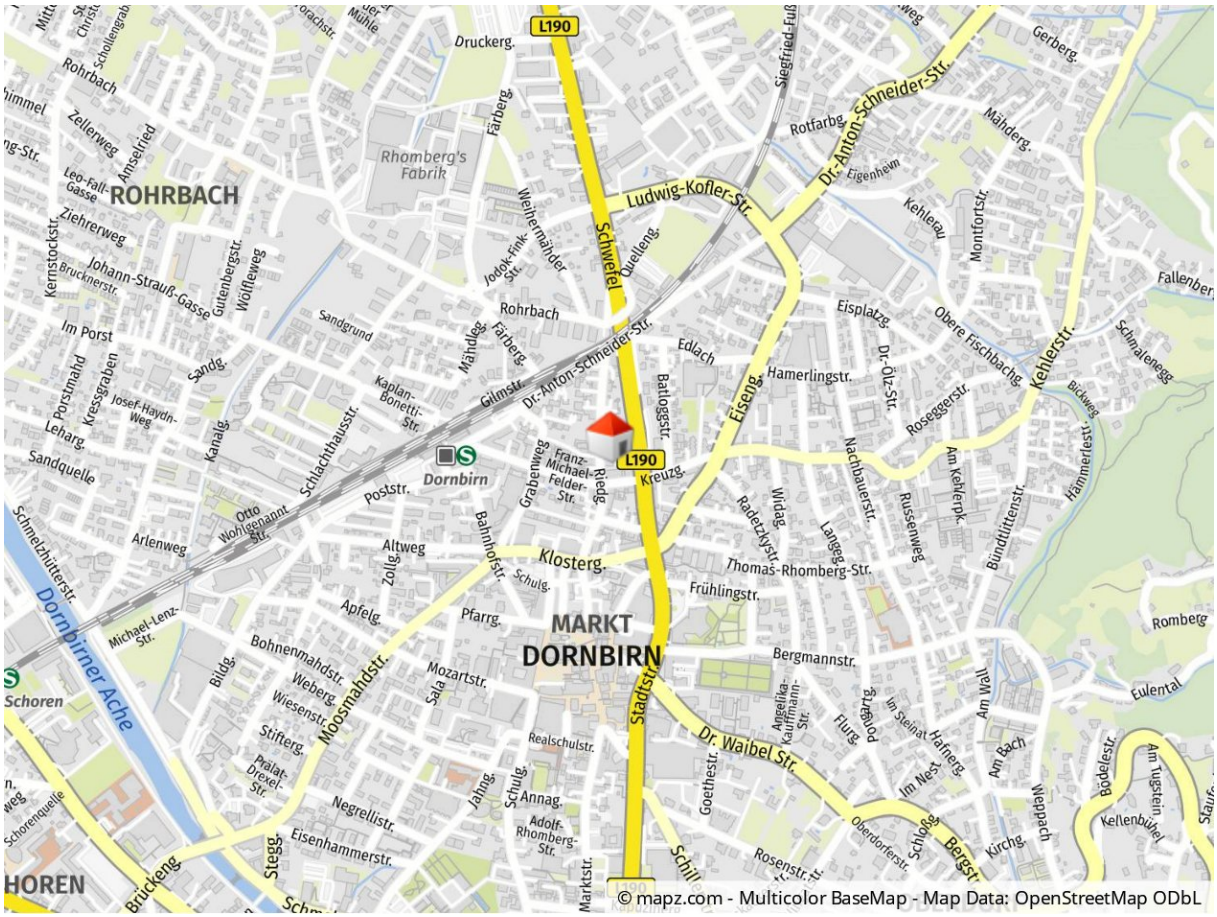
Ansicht

Anfahrtsplan




Flächenwidmungsplan

# Lageplan




Geolyzer Kartenausschnitt

# Infrastruktur

| | |
|---|---|
| Dist. Kindergarten (km) | 0,41 km |
| Dist. Volksschule (km) | 0,25 km |
| Dist. Mittelschule (km) | 0,66 km |
| Dist. Autobahn (km) | 2,52 km |
| Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) | 0,54 km |
| Dist. Bahnhof (km) | 0,32 km |
| Dist. Bus(km) | 0,2 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.