

## **Dornbirn: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



Außenbereich

**Objektnummer: 5781/3100061**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hatlerstraße 71
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	1974
Wohnfläche:	42,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,32 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	95,88 €
Heizkosten:	51,94 €
USt.:	19,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

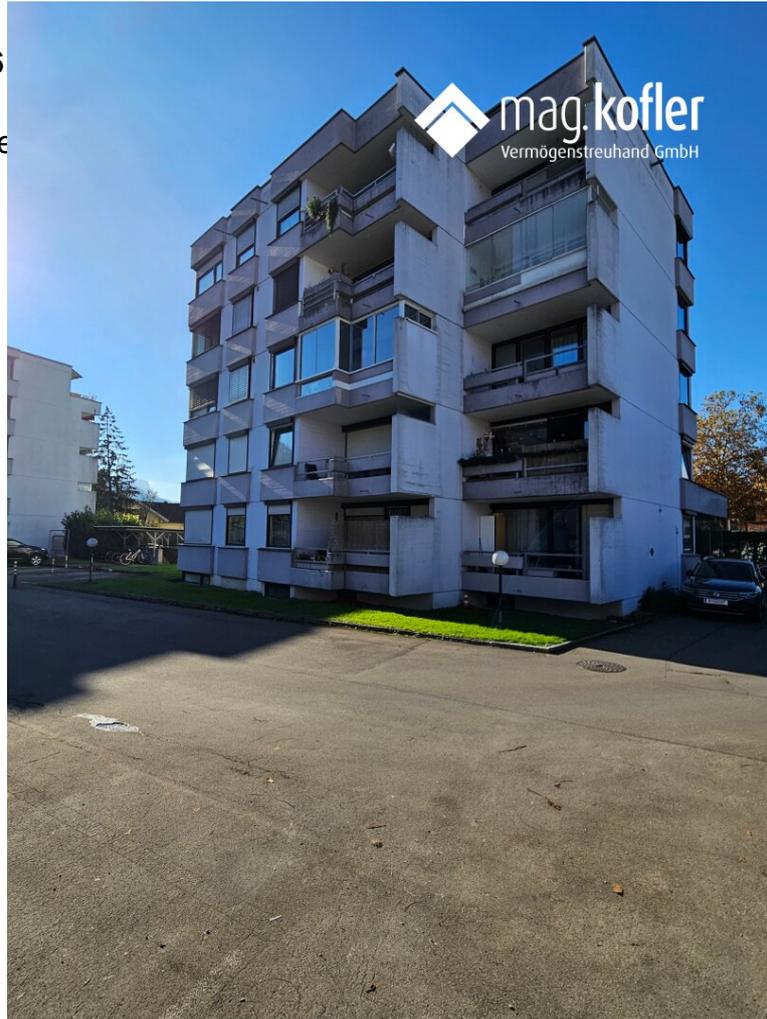


**Kerstin Jautz**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3  
6840 Götzis

T +43 5523 53156 6

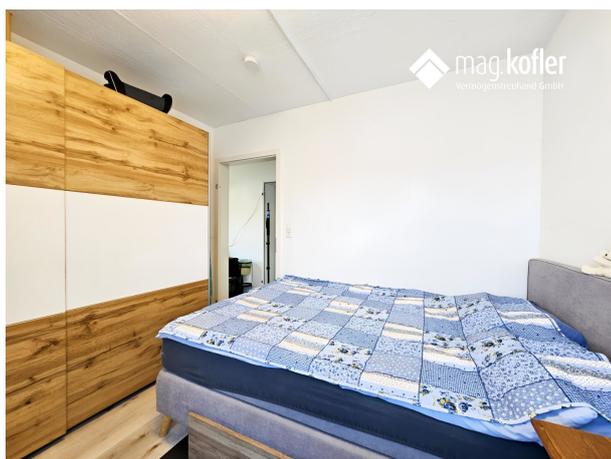
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











## Objektbeschreibung

### **Sie suchen eine charmante Wohnung mit guter Verkehrsanbindung?**

Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Das Highlight dieser 2-Zimmer-Wohnung ist die optimaler Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt mit einer kleinen, funktionalen Küche, einem modernen Badezimmer, einem gemütlichen Schlafzimmer und einem Wohnraum mit direktem Zugang zum Balkon.

Dank der umfassenden Renovierung im Jahr 2020 präsentiert sich die Wohnung in einem zeitgemäßen Stil.

### **TECHNISCHE DATEN**

Im Haus befinden sich 28 Wohnungen

Lift: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Stockwerk: 1. Obergeschoss

### **RAUMAUFTeilUNG**

Eingangsbereich: ca. 5,95 m<sup>2</sup>

Bad/WC: ca. 3,50 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 3,30 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen: ca. 18,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 11,47 m<sup>2</sup>

Loggia: ca. 6,00 m<sup>2</sup>

**Gesamte Wohnfläche: ca. 42,22 m<sup>2</sup>**

## **ZUBEHÖR**

Keller: ca. 2,32 m<sup>2</sup>

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung Top W 10

Kellerabteil

Außenstellplatz Nr. 10

**Gesamtkaufpreis € 168.000,00**

## **INFORMATIONEN**

aktuell besteht ein befristetes Bestandsverhältnis

geschlossen vom 01.08.2023 - 31.07.2026

### **Mieteinnahmen monatlich:**

monatliche Mieteinnahmen Wohnung 10: € 640

monatliche Mieteinnahmen Außenstellplatz Top 10: € 30

**Gesamteinnahmen: € 670**

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Dornbirn bietet eine reizvolle Mischung aus historischem Charme, kultureller Vielfalt und modernen Annehmlichkeiten. Die Nähe zu den Bergen ermöglicht Outdoor-Aktivitäten, während die Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angebote das Leben in dieser Stadt bereichern. Die kulinarische Szene in der Innenstadt ist vielfältig. Sie finden hier traditionelle österreichische Gasthöfe, internationale Restaurants, gemütliche Cafés und Bars.

## **NEBENKOSTENÜBERSICHT**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## **HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN**

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

## **INFORMATION**

monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung W 10: € 48,00

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung W 10: € 166,83

## **SONSTIGE INFORMATION**

- aktuell besteht ein Bestandsverhältnis
- Immobilie sofort verfügbar bzw. nach Absprache
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Aufstellung Sonderregelungen und Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

**Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihr neue Immobilie in Dornbirn!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.050m  
Apotheke <550m  
Krankenhaus <1.025m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <450m  
Universität <1.150m  
Höhere Schule <8.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <1.675m

### **Sonstige**

Bank <475m  
Geldautomat <550m  
Post <850m  
Polizei <1.375m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Autobahnanschluss <2.375m  
Bahnhof <575m  
Flughafen <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap