

# exposé

unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650 264 56 28 | [unikat-immo.at](http://unikat-immo.at) | [info@unikat-immo.at](mailto:info@unikat-immo.at)



**Eintreten und sich wohlfühlen –  
Gemütliche 4,5-Zimmerwohnung in Dornbirn**

# Gemütliche 4,5-Zimmerwohnung

---



## Lage:

---

Eintreten und sich einfach wohlfühlen - Das erwartet Sie bei dieser gemütlichen 4,5-Zimmerwohnung in einer sehr guten Lage von Dornbirn.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Bis ins Stadtzentrum von Dornbirn, mit seiner schönen Fußgängerzone, sind es nur wenige Minuten. Der Standort ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen, bis zur Autobahnauffahrt A14 sind es ebenfalls nur wenige Fahrminuten.

## Details:

---

Durch das Treppenhaus oder mit dem Lift gelangt man in das erste Stockwerk des Mehrparteienhauses. Beim Eintreten in die Wohnung fällt der Blick als erstes in den hellen Flurbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank bietet.

Linkerhand befindet sich die gemütliche Wohnküche für gemeinsames Kochen und Essen mit der Familie. Dahinter ist das Tageslichtbad sowie das separate WC situiert.

Rechterhand ist das großzügige Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon gelegen. Zwei größere (Schlaf-)Zimmer sowie ein kleineres vervollständigen das Raumprogramm.

Im Kellergeschoss steht ein privates Kellerabteil zur Verfügung sowie weitere, umfassende Allgemeinräume.

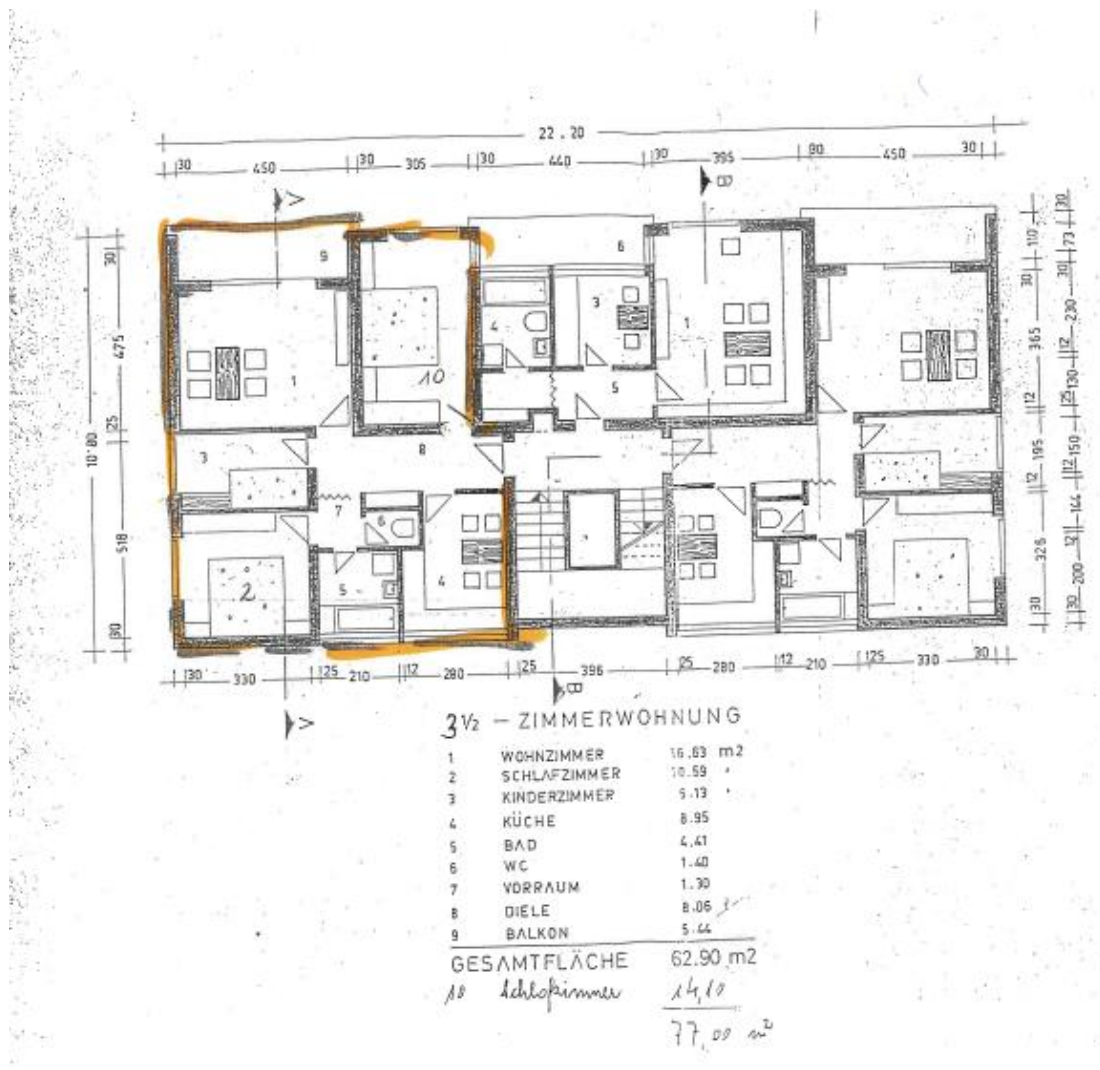
Außenabstellplätze befinden sich auf dem hauseigenen Parkplatz.

Das Mehrparteienhaus ist Teil einer größeren, parkähnlichen Anlage mit insgesamt 4 identen Häusern. In den kommenden Jahren ist eine umfassende Sanierung der gesamten Anlage geplant. Die Hausverwaltung ist derzeit mit der Einholung von entsprechenden Angeboten beschäftigt.

Die sonnige, helle Lage und besonders der Blick in die ruhige, parkähnliche Umgebung macht die Wohnung zu etwas ganz Besonderem.

**ACHTUNG:** Die anstehenden Sanierungskosten kommen beim Kaufpreis in Abzug!

# Gemütliche 4,5-Zimmerwohnung



Ausstattung: Parkettböden, z.T. Originalzustand

Fliesen,

Jalousien an allen Fenstern

Markise

Einbauküche

Tageslichtbad mit Badewanne

Fenster wurden vor ca. 15 Jahren erneuert

unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Montfortstraße 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003



# Gemütliche 4,5-Zimmerwohnung



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Montfortstraße 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](mailto:unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003



# Gemütliche 4,5-Zimmerwohnung



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Montfortstraße 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](mailto:unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003

# Gemütliche 4,5-Zimmerwohnung



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Montfortstraße 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](mailto:unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003



# Gemütliche 4,5-Zimmerwohnung



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Montfortstraße 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](mailto:unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003



# Gemütliche 4,5-Zimmerwohnung

---



## Zahlen und Fakten

---

|                        |                                                                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baujahr:</b>        | 1969                                                                                                          |
| <b>Wohnnutzfläche:</b> | ca. 77m <sup>2</sup> , zzgl. Kellerabteil und umfangreiche Gemeinschaftsräume<br>Allgemeine Autoabstellplätze |
| <b>Balkon:</b>         | ca. 8m <sup>2</sup> , überdacht                                                                               |
| <b>Übernahme:</b>      | ab Herbst 2026                                                                                                |
| <b>Energieausweis:</b> | 92kWh                                                                                                         |
| <b>Heizung:</b>        | Gas                                                                                                           |
| <b>Besichtigung:</b>   | nur nach Terminvereinbarung                                                                                   |

## Kaufnebenkosten:

---

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragsgebühr (entfällt bei Kaufvertrag bis 30.06.2026)
- ca. 1,2% Vertragserrichtungs- und Treuhandkosten
- 3,0 % Maklerprovision (zzgl. 20% USt)

**Verhandlungsbasis: € 298.000,-**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.