

## Top Preis-Leistungs-Verhältnis - Maisonette-Wohnung mit Garten in zentraler Lage von Kennelbach



Standort: 6921 Kennelbach - Objektnummer: 1518

### Lage:

zentral  
ruhig  
gute Infrastruktur

### Sonstiges:

Diese Maisonette-Wohnung mit ca. 126 m<sup>2</sup> (somit nur € 2.600,- pro m<sup>2</sup>) ist perfekt geeignet für alle, die urbanen Lifestyle und natürliche Rückzugsmöglichkeiten suchen. Haustiere sind herzlich willkommen.

---

## Top Preis-Leistungs-Verhältnis - Maisonette-Wohnung mit Garten in zentraler Lage von Kennelbach

### Objektbeschreibung:

Entdecken Sie diese tolle, doppelgeschossige Maisonette-Wohnung im Herzen von Kennelbach! Mit ihrer großzügigen Aufteilung, hochwertigem Renovierungsgrad und privatem Garten bietet diese Wohnung den idealen Rückzugsort für Familien, Paare und anspruchsvolle Individualisten, die auf der Suche nach etwas Besonderem sind.

Diese Wohnung zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Komfort, Modernität und Natur aus. Sie genießen die Privatsphäre eines eigenen Gartens und gleichzeitig den Luxus, alle Annehmlichkeiten des Dorflebens direkt vor der Tür zu haben. Die Ausstattung umfasst einen sehr guten Materialmix, moderne Renovierungen und ein durchdachtes Konzept für maximales Wohlbefinden, speziell im oberen Geschoss, dem Dachgeschoss.

### Ausstattung:

Wohnfläche: ca. 126,49 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen

Zimmer: 5 gut geschnittene Zimmer (Wohnzimmer, Esszimmer, kl. Büro, 3 Schlafzimmer, Home-Office ist somit gut möglich) 1 Zimmer davon ist ein großes jedoch offen gehaltenes Durchgangszimmer im oberen Bereich. Perfekt durchdacht: Zugang zu Ihrem ausgebauten Dachboden/Kreativraum/Sport Yoga-Raum (Ihrer Phantasie sind keine Grenzen gesetzt) haben Sie direkt von der Wohnung aus.

Garten: privater, pflegeleichter Gartenbereich – ideal zum Entspannen und für gemütliche Abende

Küche: Einbauküche mit funktionalen Geräten und genügend Stauraum

Fenster: fast alle Fenster mit Insektenschutzgittern ausgestattet – Schutz vor Insekten bei frischer Luft

Renovierungsstand: guter Zustand, umfassende Renovierungen in den letzten Jahren, inkl. Buderus Kamin

Badezimmer: Modernes Bad mit Dusche und Badewanne, separates Gäste-WC

### Lage:

Die Wohnung liegt im Herzen von Kennelbach – eine der begehrtesten Lagen, die Urbanität mit idyllischer Natur verbindet. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Café, Bäckerei, Frisörsalon sowie Schul und vorallem der Mercedes der Kinderbreuung, dem Kinderhaus Kennelbach. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht Ihnen zudem, schnell und unkompliziert umliegende Städte und Naturgebiete zu erreichen.

---

Besondere Merkmale:

Privater Garten: Perfekt für Kinder und Haustiere oder als grünes Refugium für entspannte Stunden im Freien.

Neuwertiger Buderus Kaminofen, sodass Sie eine besondere Wärme verspüren und auch autark sind von fossilen Brennstoffen. Sie können entweder mit Gas oder eben Holz heizen und sind dadurch unabhängig.

Guter Renovierungsgrad: Geschmackvolle, hochwertige Materialien und ein einladendes Wohnambiente.

Insektenschutzgitter: Ideal für warme Sommernächte, frische Luft ohne ungebetene Gäste.

Abstellfläche: zwei ebenerdige Schuppen, teilweise mit Erdboden

Zentrale Lage: Optimale Erreichbarkeit von Geschäften, öffentlichem Nahverkehr und Freizeiteinrichtungen.

Sonstiges:

Diese Maisonette-Wohnung ist perfekt geeignet für alle, die urbanen Lifestyle und natürliche Rückzugsmöglichkeiten suchen. Haustiere sind herzlich willkommen.

Parkplätze sind genügend vorhanden, keine Parkplätze im Eigentum, freie Platzwahl.

Betriebskosten monatlich: € 218,52

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2023) = ca. € 15.555,00

Energieausweis (HWB-Wert) = 146 kWh/m<sup>2</sup>a (D)

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses besondere Wohngefühl in Kennelbach live!

Objekt-Art:	Maisonetten Wohnung
Einrichtung:	Küche, Badezimmer
Stellplätze:	genügend vorhanden, freie Platzwahl
Reparaturfond Stand:	(31.12.2023) ca. € 15.555,00
Betriebskosten monatlich:	€ 218,52
Wohnfläche:	126,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Anzahl der Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Zustand:	Modernisiert
HWB-Wert:	146.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	D
Heizungsart:	Etagenheizung, Buderus Kaminofen
Befuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	ab sofort

**Kaufpreis:** € 329.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbucheintragung  
1,2% Vertragskosten  
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/3

1. Obergeschoss

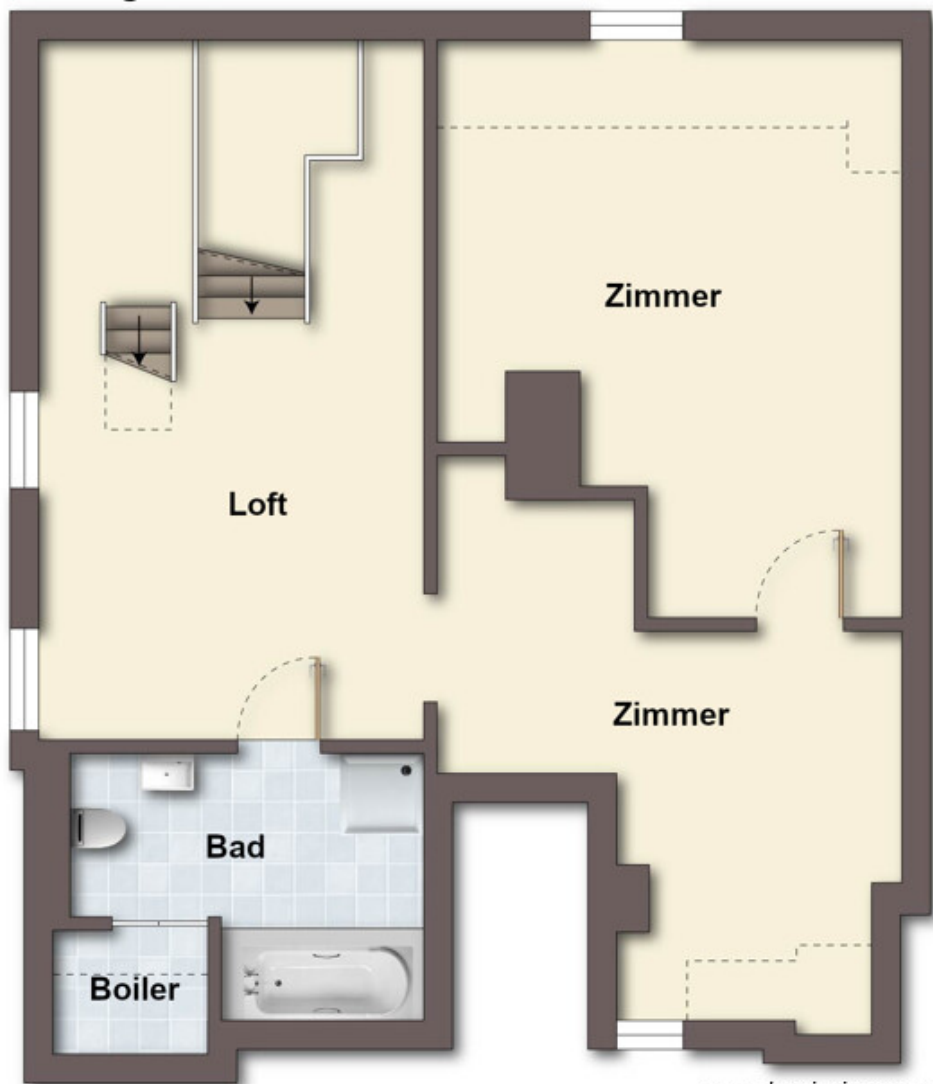


Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Grundriss 2/3

2. Obergeschoss



Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Grundriss 3/3

### 3.Obergeschoss



**Grundriss ohne Maßstab!**

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

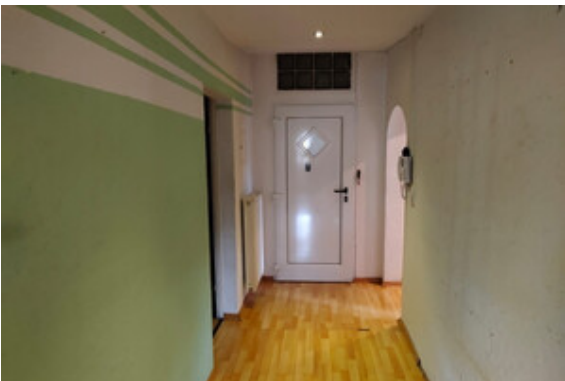
Bildergalerie 1/4



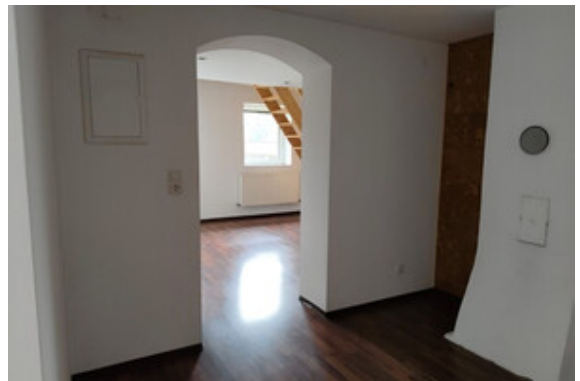
Kochen



Wohnen



Gang



Gang



Zimmer



Aussicht



Bildergalerie 2/4



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Stiegenaufgang

Bildergalerie 3/4



Zimmer



Zimmer



Badezimmer / Zimmer



Zimmer



Zimmer



Badezimmer

Bildergalerie 4/4



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Dachboden



Außenansicht



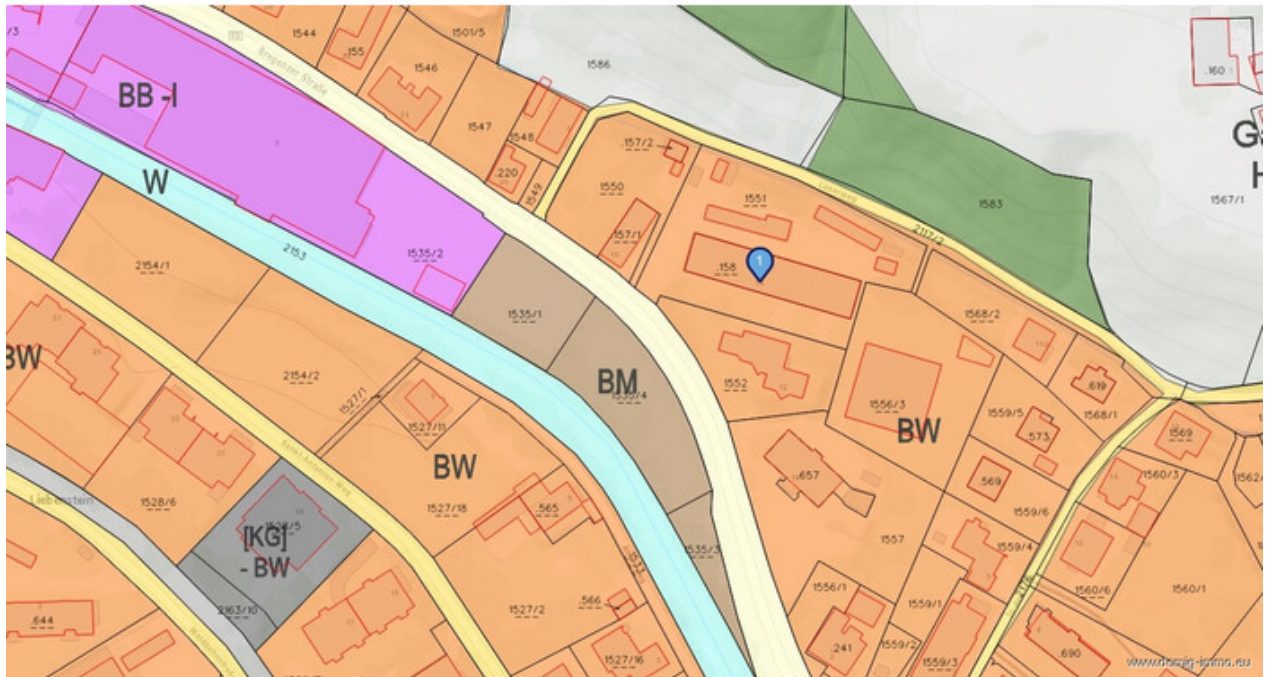
Hauseingang



Lageplan 1/3



Lageplan 2/3





Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas H. Kathan

Ankenreuthe 98/5  
6858 Bildstein  
Österreich  
M: +4366475052951  
[andreas.k@domig-immo.eu](mailto:andreas.k@domig-immo.eu)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)