



Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Garten in Dornbirn

Objekt: 1601 • Rautenweg 11 • 6850 Dornbirn



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1601
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	Top W3
Wohnfläche	61,84 m ²
Kellerfläche	5,45 m ²
Gartenfläche	122,60 m ²
Anzahl Zimmer	3
Balkon/Terrasse	12,62 m ²
Anzahl Terrassen	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Gas, Solar
Heizsystem	Zentralheizung
Beziehbar	nach Vereinbarung
Baujahr	2009
HWB	35 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	385,29€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	360.000,00€

Einmalkosten / Nebenkosten

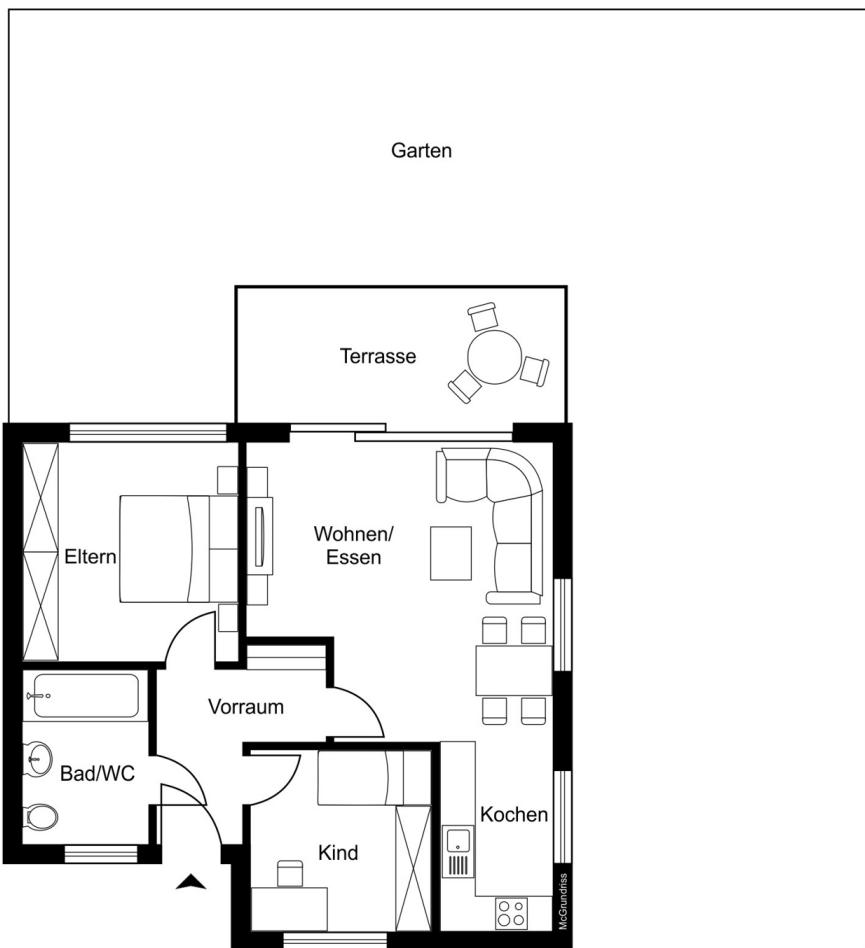
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

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

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Dornbirns und besticht durch ein ruhiges, gepflegtes Umfeld mit hoher Wohnqualität. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Wohnhäusern und viel Grün, wodurch ein privates und entspanntes Wohnambiente entsteht. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Das Dornbirner Stadtzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in kurzer Zeit bequem erreichbar.

Die Nähe zu attraktiven Natur- und Erholungsgebieten in Verbindung mit einer sehr guten Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders lebenswert. Sie vereint exklusive Wohnruhe mit urbaner Nähe und bietet damit ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Komfort, Lebensqualität und eine erstklassige Wohnlage legen.

Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage in Dornbirn und bietet sowohl anspruchsvollen Eigennutzern als auch Investoren eine wertstabile Gelegenheit. Die durchdachte Raumaufteilung in Kombination mit hellen, freundlichen Räumen schafft ein modernes und einladendes Wohnambiente mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder komfortable Homeoffice-Lösungen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige, private Garten mit angrenzender Terrasse. Auf einer Fläche von rund 122 m² genießen Sie viel Raum für Entspannung, Freizeitaktivitäten und gesellige Stunden im Freien – ein seltener Mehrwert, der diese Wohnung besonders attraktiv macht. Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für bequemes sowie sicheres Parken.

Die gelungene Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung und ausgezeichneter Infrastruktur macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit am Dornbirner Immobilienmarkt und zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität.



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Flur



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Garten



Garten



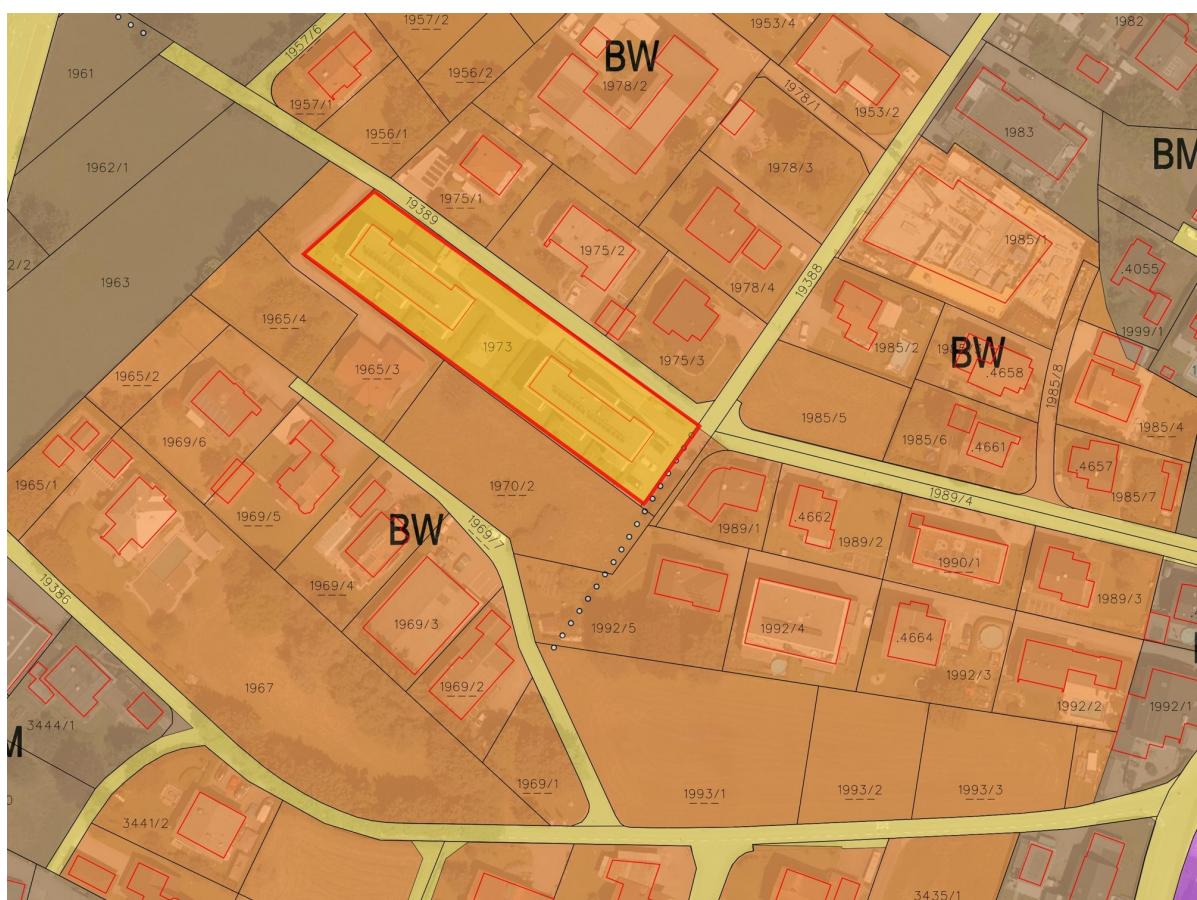
Garten



Hausansicht

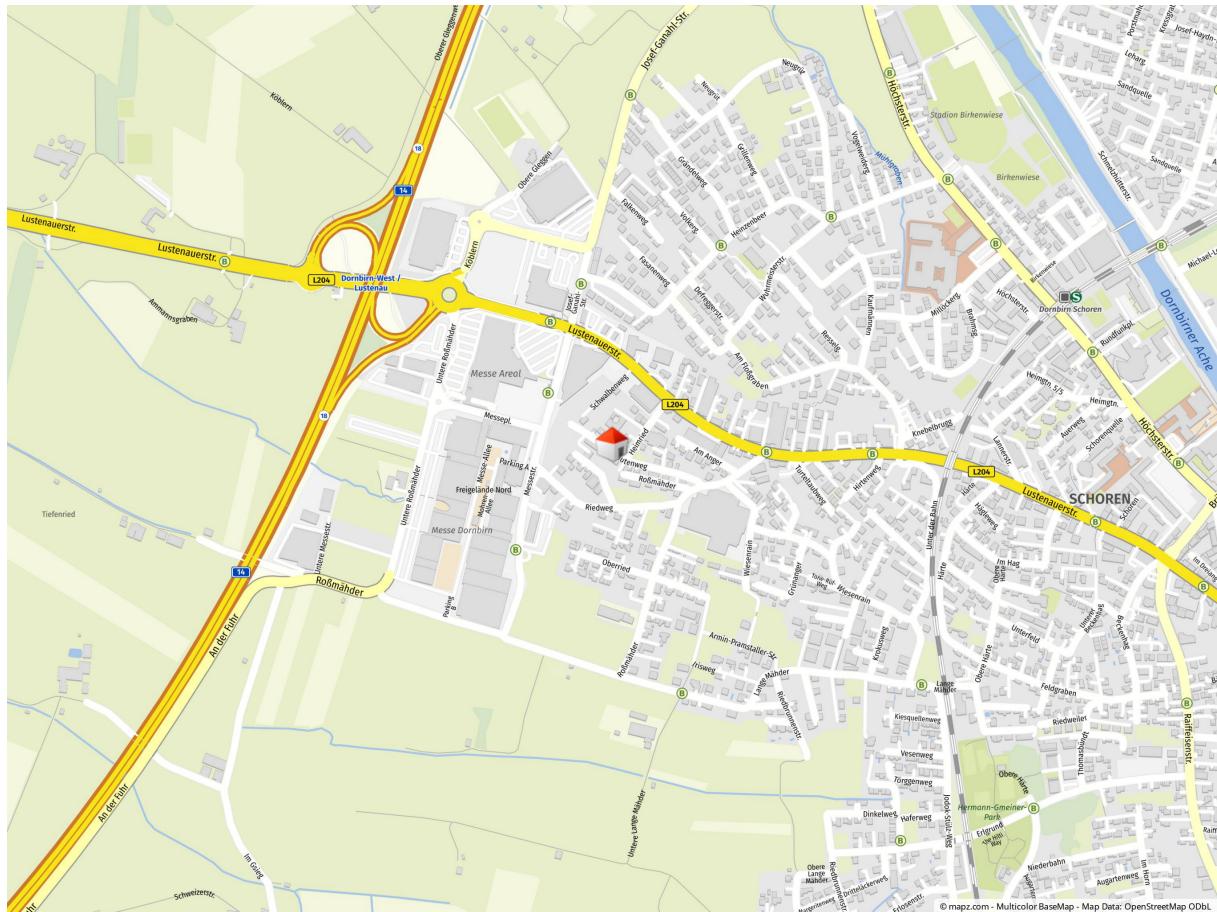


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Dist. Volksschule (km)	0,79 km
Dist. Mittelschule (km)	2,75 km
Dist. Autobahn (km)	0,46 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,31 km
Dist. Bahnhof (km)	0,99 km
Dist. Bus(km)	0,15 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.