



[www.smarthomeimmo.at](http://www.smarthomeimmo.at)



# JUNG UND STYLISCH WOHNEN! 3-ZI-WHG ZU VERKAUFEN

Winkelmahd, Dornbirn

## Ihre Vorteile:

- rasch verfügbar
- clevere Grundrissgestaltung
- Carportplatz sowie Kellerabteil

**Lage**

Winkelmahd 8, Dornbirn

**Preis**

- Wohnung (W05) € 328.000,-
- Carportplatz € 14.000,-

**Objekt**

- 3-Zi-Wohnung im Obergeschoss ca. 71,47 m<sup>2</sup>
  - Gang ca. 8,30 m<sup>2</sup>
  - Bad/WC ca. 5,21 m<sup>2</sup>
  - Zimmer I ca. 15,63 m<sup>2</sup>
  - Zimmer II ca. 11,39 m<sup>2</sup>
  - Kochen/Essen/Wohnen ca. 28,40 m<sup>2</sup>
  - Abstellraum ca. 2,54 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 4,30 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2018/2019
- Energie Gas

**Betriebskosten**

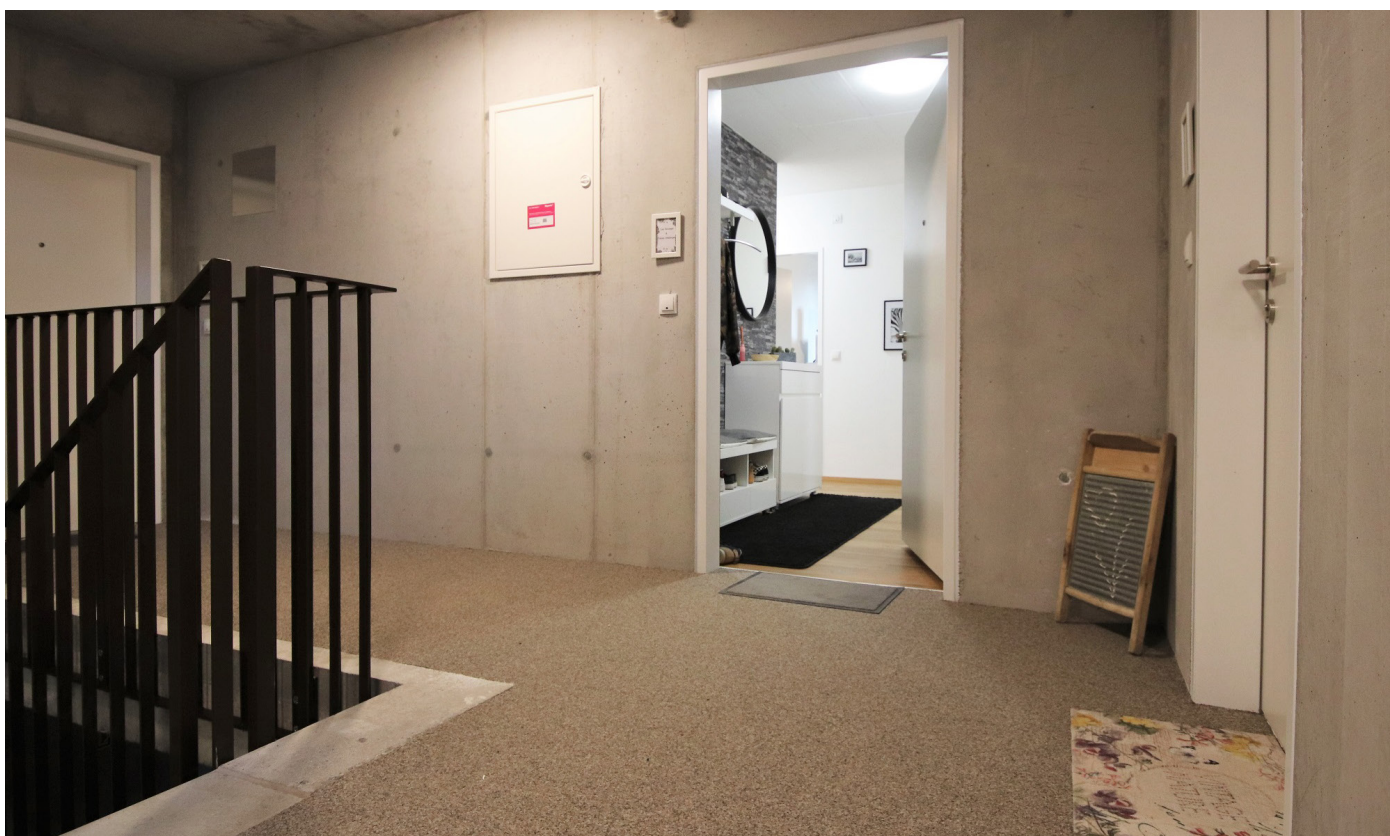
- derzeit € 89,22 / Monat  
zzgl. Reparaturfonds derzeit € 30,00 / Monat

**Energiewerte**

- Klasse B, 27 kWh/m<sup>2</sup>a

**Nebenkosten**

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Vermittlungshonorar (inkl. 20% MwSt.)
- 1,5% Errichtung und Durchführung Vertrag











Obergeschoss / Top W05



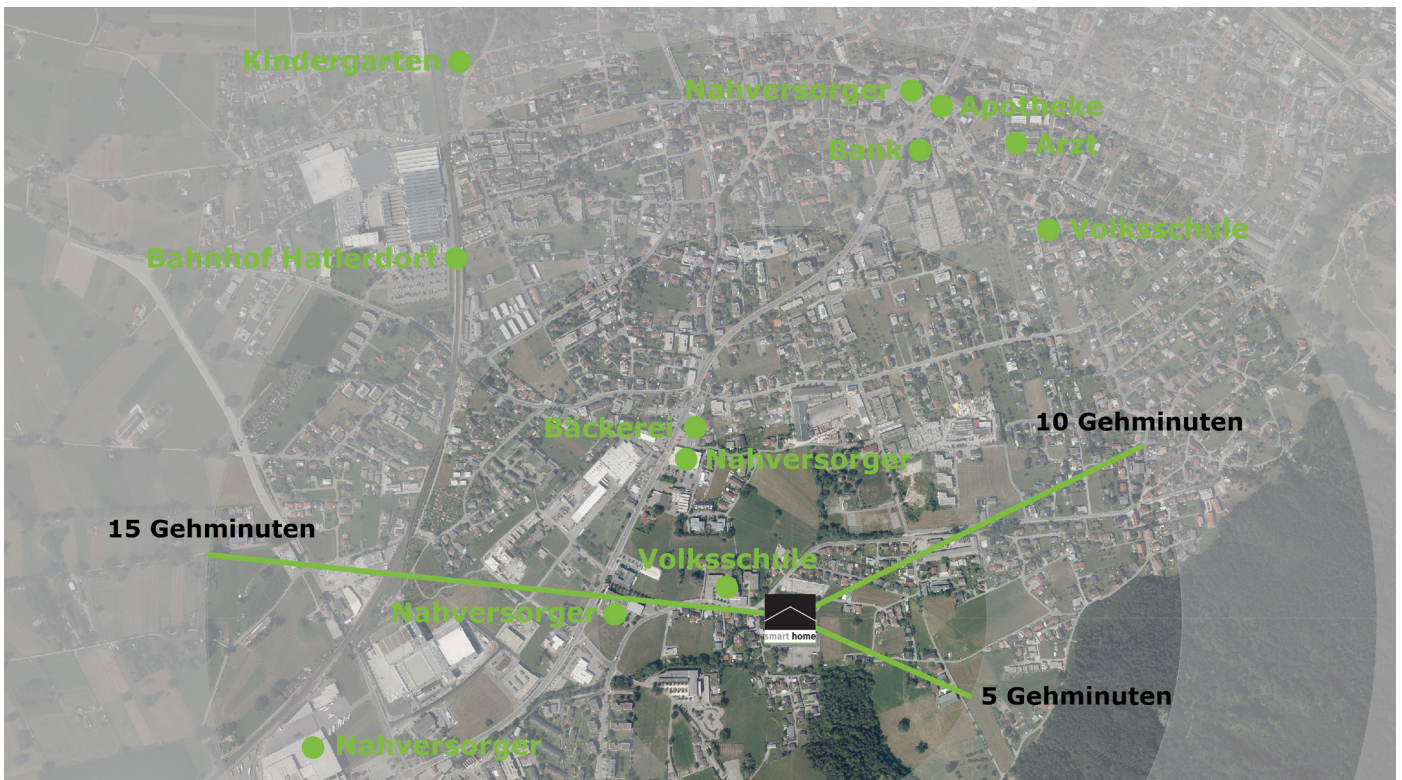


## Ortsportrait Stadt Dornbirn



- knapp über 48.000 Einwohner
- 120 km<sup>2</sup> Fläche
- 22 Kindergärten
- 15 Volksschulen und 5 Mittelschulen
- 3 Gymnasien, 1 Fachhochschule
- Krankenhaus
- 4 Bahnhöfe
- Hallenbad und Waldbad
- Karrenseilbahn mit bis zu 250.000 Fahrgästen pro Jahr

- mehr als 250 Vereine, z.B.: FC Dornbirn (Fußball), SSV Schoren (Handball), Pfadfinder, Tennisclub, Basketball Lions, uvm.
- vielfältiges Kulturangebot an Musik z.B.: Conrad Sohm, Spielboden und Museen (Inatura, Rolls-Royce) uvm.
- ca. 1455 Betriebe zB Zumtobel Lighting, Tridonic, Rudolf Ölz Meisterbäcker, Mohrenbrauerei...



## Beschreibung

Das Wohngebäude wurde im Jahr 2018/2019 vom Vorarlberger Unternehmen RIVA Home errichtet. Auf drei Stockwerken sind gesamt 13 Wohnungen anberaumt, welche allesamt mit einem großzügigen Stiegenhaus verbunden sind. Die Allgemeinräumlichkeiten, wie Fahrradraum etc. sind im Erdgeschoss situiert. Zudem ist jeder Wohnung ein eigener Carportplatz zugehörig.

RIVA home steht für ein neues Angebot am Wohnungsmarkt: Junge Menschen wollen smart und vor allem stylisch wohnen. Gemeinsam mit den Architekten Baumschlagler Hutter Partners hat es sich RIVA home zum Ziel gesetzt, durch architektonisch und ökologisch durchdachte Bauweise in Zusammenhang mit trendigem Materialmix diesen Anforderungen gerecht zu werden. Die von RIVA home konzipierten Wohnungen bestechen besonders durch die Raumoptimierung aufgrund einer intelligenten Grundrissgestaltung.

Die verkaufsgegenständliche 3-Zi-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss in idealer Südausrichtung. Der großzügige Eingangsbereich samt Garderobennische eröffnet das Raumprogramm. Rechter Hand ist das stylische Badezimmer samt WC, Waschplatz, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie einer Badewanne anberaumt. Diesem gleich angrenzend befinden sich beide Schlafzimmer. Der Dreh- und Angelpunkt dieser Wohnung ist der mit rund 28 m<sup>2</sup> große Koch-/Ess-/Wohnbereich mit Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon. Raumhohe Fenster durchfluten die Wohnung mit Tageslicht und verleihen eine behagliche Atmosphäre. Eine Wohnung zum Wohlfühlen – überzeugen Sie sich selbst!

## Die Lage

Dornbirn ist mit knapp über 48.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt in Vorarlberg, die attraktive Lage mitten im Rheintal und die optimale Infrastruktur machen Dornbirn zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsort. Die Lage im Winkelmahd bietet kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs. Ebenso befindet sich pädagogische Einrichten nur einen Steinwurf entfernt. In weniger als 10 Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum sowie die Fachhochschule und eine Vielzahl an Aktivmöglichkeiten - abseits des Arbeitsalltags - wie zB Karren, Ebnet, Stadtbad uvm.

»Eine optisch ansprechende und vor allem neuwertige Wohnung wartet auf Sie. Überzeugen Sie sich selbst!«



**Frau Sabine Lässer – steht Ihnen für weitere Informationen bzw. für einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung:**

**Telefon** 05574/743 02 44  
**Mobil** 0699/174 302 44  
**Mail** s.laesser@smarthomeimmo.at