



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer CaDo-067

Neuwertige 2-Zimmerwohnung mit Loggia in Dornbirn – Ideal für Anleger

Eckdaten

Kaufpreis

256.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	46,6 m²
Kellerfläche	5,2 m²
Anzahl Stellplätze	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	8,5
Baujahr	2017
Zustand	Neuwertig
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Gas, Solar
Fahrstuhl	Personen

Energieausweis

Hwbwert	22.00
Hwbklasse	A
Gültig bis	n.A.
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Adresse: Moosmahdstraße 21, Dornbirn**
- Wohnnutzfläche: ca. 46,57 m²**
- Loggia: ca. 8,49 m²**
- Kellerabteil: ca. 5,21 m²**
- Baujahr: 2017, errichtet vom Bauträger Karrenblick**
- HWB: A22**
- Heizung: Gasheizung mit Solaranlage, Fußbodenheizung**
- Betriebskosten (inkl. Rücklagenanteil): € 199,20 monatlich**
- Kaufpreis Wohnung: € 256.000,-**
- Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 23.000,-**
- Gesamtinvestition: € 279.000,-**
- Derzeitige Kaltmiete: ca. € 800,- monatlich**
- Mietvertrag: Laufzeit bis Dezember 2027**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

•**Verwaltung: Hausverwaltung durch Karrenblick**

Beschreibung der Immobilie

Diese neuwertige 2-Zimmerwohnung in der beliebten Moosmahlstraße 21 in Dornbirn bietet Anlegern eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Das moderne Wohngebäude wurde 2017 vom Bauträger Karrenblick errichtet, der sich auch heute noch um die Hausverwaltung kümmert. Die hochwertige Bauweise und der ausgezeichnete Energiewert (HWB A22) sorgt für langfristigen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 46,57 m² eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare. Die durchdachte Raumaufteilung wird durch eine großzügige Loggia von ca. 8,49 m² ergänzt, die zusätzlichen Wohnwert bietet. Ein praktisches Kellerabteil mit ca. 5,21 m² gehört ebenfalls zur Einheit und bietet Stauraum für die Bewohner.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gasheizung, die durch eine Solaranlage unterstützt wird. Die Wärmeverteilung über eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 199,20, inklusive einem Reparaturfondsanteil von € 63,14.

Ein besonderer Vorteil für Kapitalanleger: Die Wohnung ist bis Dezember 2027 vermietet und bringt derzeit eine Kaltmiete von ca. € 800,- ein. Damit ergibt sich bei einem Gesamtkaufpreis von € 279.000,- (inklusive Tiefgaragenplatz) eine attraktive Bruttorendite von ca. 3,44 %.

Hinweis für Anleger: Die Wohnung kann auf Wunsch auch mit ausgewiesener Umsatzsteuer erworben werden. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen zur Preisgestaltung und den steuerlichen Details.

Zusätzlich besticht die Lage der Immobilie durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und attraktive Umgebung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und verschiedene Dienstleistungen sind bequem erreichbar. Darüber hinaus lädt die Dornbirner Ache, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Ebenso gelangt man von der Wohnung aus fußläufig in das lebendige Zentrum von Dornbirn, das mit einer Vielzahl an Geschäften, Cafés und kulturellen Angeboten überzeugt. Die Nähe zu umliegenden Naherholungsgebieten macht die Lage zudem besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Wenn Sie eine solide Investition in einer wachsenden Region suchen, ist diese Wohnung die perfekte Gelegenheit. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

persönlichen Besichtigungstermin.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen der ImmoCaDo GmbH und der Verkäuferseite des Objekts ein familiäres Naheverhältnis besteht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)