Dornbirn - ca. 130 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, traumhafter Weitblick und große Terrasse mit Garten



Objektnummer: 7763/514

Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wälderstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2012
Wohnfläche:	129,71 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	66,61 m²
Keller:	4,25 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	749.500,00 €
Betriebskosten:	506,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anastasios Maximos

SIMA Immobilien GmbH
Lindauer Straße 13 / 2


Hintergrund wurde teilweise mit KI generiert


Hintergrund wurde teilweise mit KI generiert















































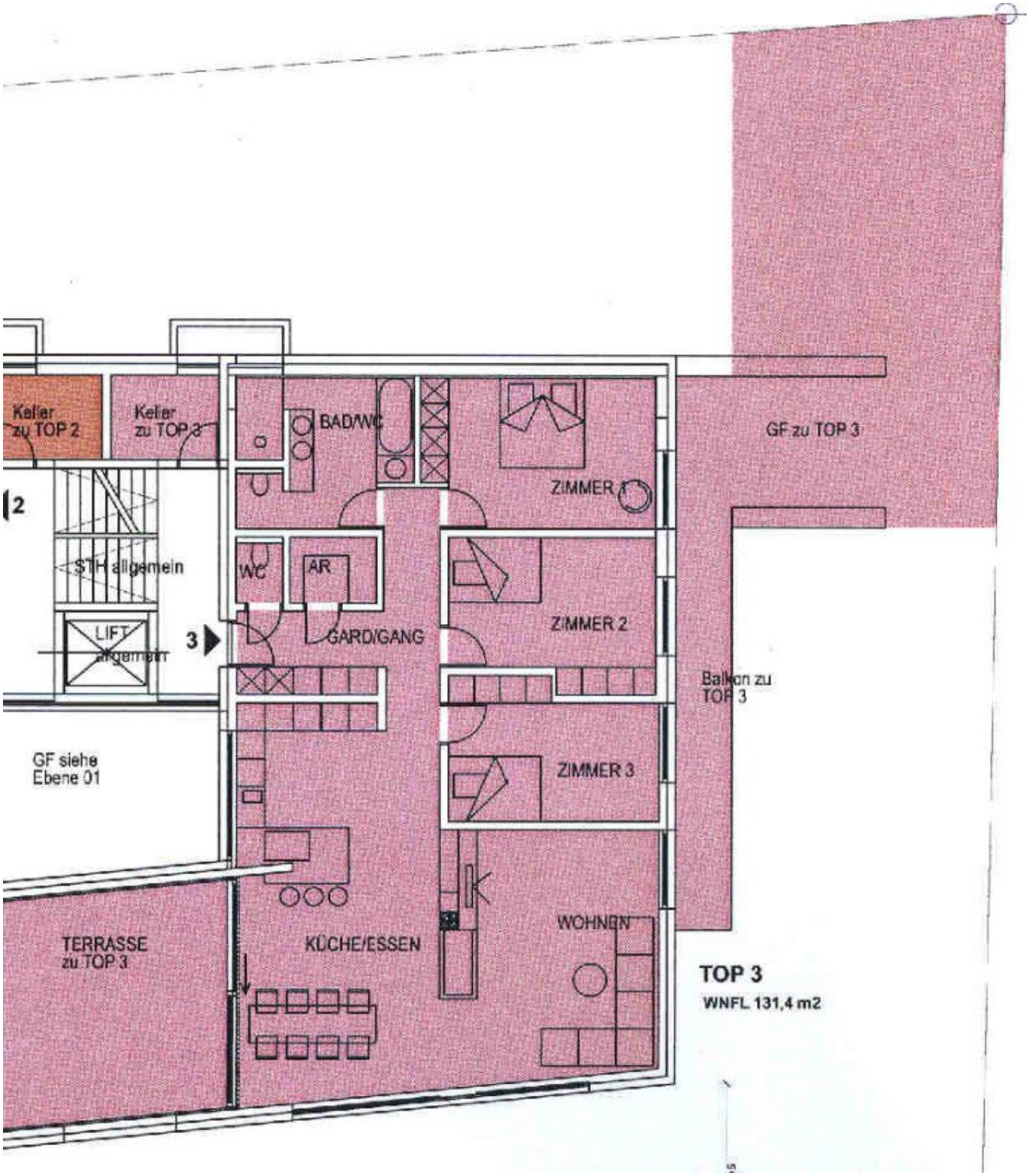











Keller
zu TOP 2
Keller
zu TOP 3
BAD/WC
ZIMMER 1
GF zu TOP 3
2
STH allgemein
WC
AR
ZIMMER 2
LIFT
allgemein
3
GARD/GANG
Balkon zu
TOP 3
GF siehe
Ebene 01
ZIMMER 3
WOHNEN
TERRASSE
zu TOP 3
KÜCHE/ESSEN
TOP 3
WNFL 131,4 m2

Objektbeschreibung

Diese besondere 4-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca 130 m²** bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch die perfekte Kombination aus Komfort, Lebensqualität und außergewöhnlich schönen Außenflächen mit Weitblick.

Es erwartet Sie hier ein Highlight nach dem anderen. Durchdachter Grundriss, großzügige Räume, eine offene Wohnküche, gemütliche Außenbereiche sowie ein traumhafter Berg-, Stadt- und Fernblick schaffen ein Wohngefühl, das man in dieser Form nur selten findet.

Das Herzstück dieser Wohnung bildet der weitläufige Wohn-Ess-Bereich mit offener Wohnküche. Die inkludierte Einbauküche fügt sich ideal in den Wohnbereich ein und schafft einen Mittelpunkt, der Kochen, Genießen und gemeinsames Verweilen perfekt miteinander verbindet. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Helligkeit und bringen den besonderen Ausblick direkt in den Wohnraum.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die **sonnige Terrasse mit Weitblick (ca. 24m²)**, die den Wohnraum ideal nach außen erweitert. Hier haben Sie ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien, ein entspanntes Frühstück mit Blick ins Grüne oder einen schönen Abend mit beeindruckendem Stadt- und Fernblick.

Zusätzlich zur Terrasse verfügt die Wohnung über einen **Balkon sowie eine Gartenfläche.** Dadurch stehen Ihnen insgesamt mehr als **100 m² Außenflächen zur Verfügung**. Ob Sonne genießen, entspannte Stunden im Freien oder einfach der Wunsch nach zusätzlichem Freiraum, diese Kombination aus Wohnfläche und Außenflächen ist ein besonderer Mehrwert.

Auch im Inneren überzeugt die Wohnung mit viel Platz und einer durchdachten Raumaufteilung. Insgesamt **4 Zimmer bieten ideale Nutzungsmöglichkeiten** und schaffen ausreichend Raum für Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder Gäste. Die Parkett- und Fliesenböden sorgen für eine angenehme Atmosphäre und unterstreichen den gepflegten Charakter der Wohnung.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Auch hier zeigt sich, dass neben dem schönen Wohngefühl auch auf Funktionalität im Alltag geachtet wurde.

Auch eine **Wärmepumpe sowie Solarenergie** sind vorhanden und sorgen für ein **nachhaltiges und effizientes Wohnkonzept.** Auch der außenliegende Sonnenschutz sorgt für zusätzlichen Komfort und macht die Wohnung besonders angenehm nutzbar.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen und hochwertigen Wohnanlage mit **lediglich 5 Wohneinheiten** aus dem Jahr 2012 und ist bequem über einen **Personenaufzug** erreichbar. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das praktische Gesamtangebot ideal

ab.

Eine 4-Zimmer-Wohnung mit knapp 130 m² Wohnfläche, mehr als 100 m² Außenflächen, Lift, Stellplatz und diesem beeindruckenden Weitblick ist in Dornbirn äußerst selten zu finden. Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <750m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap