

**Exklusive 4-Zi Erstbezugswohnung in Dornbirn, 126m², 2
Terrassen, Top Ausstattung!**



Objektnummer: 5360/1651

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.323.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Erkan Cetin

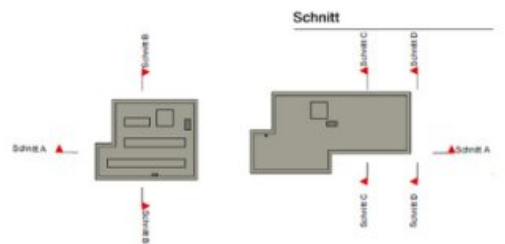
Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

T +43 664 3858861
H +43 664 3858861

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Nachbauerstraße, Dornbirn

Dachgeschoss

TOP B09

4-Zimmerwohnung



Kochen Wohnen Essen	45.4 m²
Schlafen	17.3 m²
Zimmer	10.6 m²
Zimmer	10.5 m²
Bad	5.4 m²
Bad	4.8 m²
Gang/Garderobe	19.8 m²
WC	2.8 m²
Hauswirtschaft	5.4 m²

Gesamtfläche 126,0 m²

Terrasse I ca. 98,0 m²

davon überdacht ca. 17,5 m²

Terrasse II ca. 13,0 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dornbirn, einer der begehrtesten Wohnlagen Vorarlbergs! Diese exklusive **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** im **3.**

Obergeschoss vereint auf großzügigen **126 m² Wohnfläche** modernes Design, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Gebäudetechnik zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Als **Erstbezug** präsentiert sich diese außergewöhnliche Wohnung in makellosem Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, ein Zuhause zu beziehen, das durch zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und ein exklusives Wohngefühl überzeugt. Der durchdachte Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder all jene, die höchsten Wohnkomfort schätzen.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei großzügigen Terrassen**, die sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtet sind. So genießen Sie zu jeder Tageszeit den passenden Platz – ob sonnige Stunden oder angenehmen Schatten. Der beeindruckende Blick auf die umliegende Bergwelt sowie ins Grüne schafft eine einzigartige Wohnatmosphäre und macht jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis.

Im Innenbereich überzeugen edle Parkettböden und hochwertige Fliesen mit zeitloser Eleganz. Die komfortable Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für ein angenehmes Raumklima und wird umweltfreundlich über eine effiziente **Nahwärmeversorgung** betrieben.

Auch technisch erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche: Ein **Glasfaseranschluss** ermöglicht ultraschnelles Internet und bietet optimale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und sämtliche digitalen Anwendungen.

Die stilvolle Einbauküche fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohn- und Essbereich ein und bildet den Mittelpunkt des gemeinsamen Wohnens. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer – eines davon mit Fenster – sowie **drei separate WCs** bieten höchsten Komfort und sorgen auch bei Familien oder Gästen für ein Höchstmaß an Funktionalität und Privatsphäre.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei direkt in Ihre Wohnung. Zusätzlich steht den Bewohnern ein **ebenerdig erreichbarer Fahrradraum** zur Verfügung, der ausreichend Platz für Fahrräder bietet und den Alltag komfortabel ergänzt.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann optional zum Kaufpreis von **28.000,00 €** erworben werden und bietet Ihnen einen sicheren, wettergeschützten Stellplatz direkt in der Wohnanlage.

Die Lage dieser Immobilie überzeugt auf ganzer Linie: Bus und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Ebenso

erreichen Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum innerhalb weniger Minuten. Dadurch profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im täglichen Leben.

Diese exklusive Dachgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Energietechnik mit einer erstklassigen Lage in Dornbirn. Der Kaufpreis von **1.323.000,00 €** bietet Ihnen die Gelegenheit, in eine außergewöhnliche Neubauimmobilie mit langfristigem Wohn- und Werterhaltungspotenzial zu investieren.

Ein weiterer attraktiver Vorteil: Die Wohnung wird für den Käufer provisionsfrei angeboten, wodurch Sie zusätzliche Erwerbskosten sparen und Ihr Budget vollständig in Ihr neues Zuhause investieren können.

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihren Traum von exklusivem Wohnen in einer der attraktivsten Wohngegenden Vorarlbergs. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap