

**Top-Neubau 4-Zi-Wohnung in Dornbirn mit Garten,
Terrasse & moderner Ausstattung!**



Objektnummer: 5360/1645

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,80 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	732.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

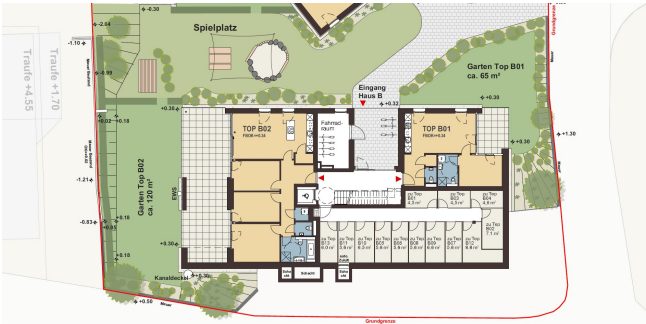


Erkan Cetin

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

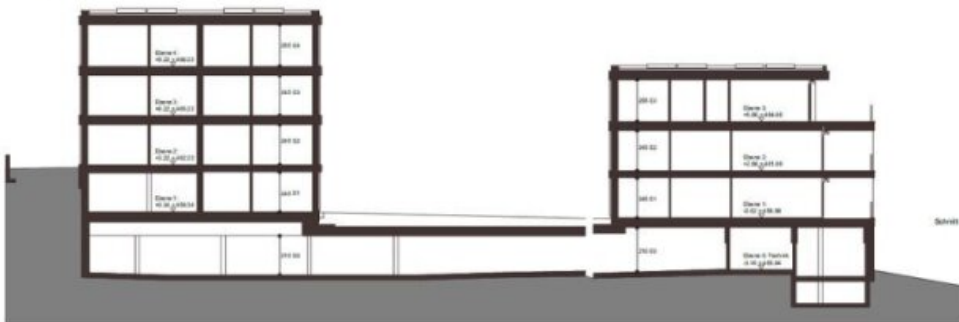
T +43 664 3858861
H +43 664 3858861

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

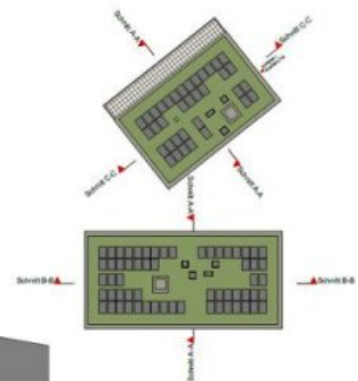


Wohnanlage Fallenberg, Dornbirn

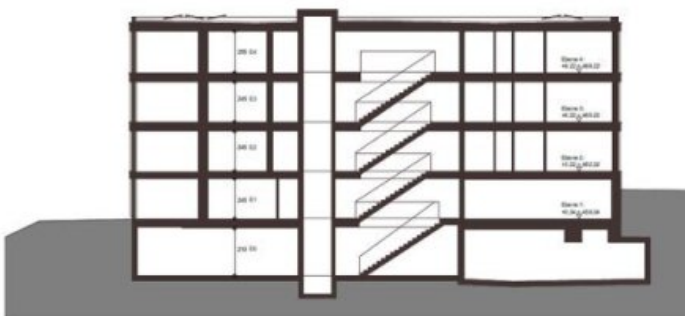
Schnitt A-A



Schnitt



Schnitt B-B



Schnitt C-C







Kochen Wohnen Essen	29,7 m ²
Schlafen	14,9 m ²
Zimmer	11,6 m ²
Zimmer	11,7 m ²
Bad	6,8 m ²
Gang/Garderobe	11,5 m ²
WC	1,8 m ²
Abstellraum	1,4 m ²
Speis	1,4 m ²

Gesamtfläche 90,8 m²

Terrasse	ca. 59,4 m ²
Gartenanteil	ca. 120,0 m ²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dornbirn – einer der attraktivsten und lebenswertesten Städte Vorarlbergs. Diese exklusive 4-Zimmer-Neubauwohnung vereint moderne Architektur, höchste Bauqualität und nachhaltige Energietechnik zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Auf großzügigen **90,8 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und einem außergewöhnlichen Wohnkomfort. Der Kaufpreis von **732.000 €** unterstreicht den exklusiven Charakter dieser erstklassigen Immobilie.

Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz zum Kaufpreis von **27.000 €** zusätzlich erworben werden. Dieser bietet Ihrem Fahrzeug einen sicheren und wettergeschützten Stellplatz und ergänzt das hochwertige Wohnkonzept ideal.

Als **Erstbezug** bietet Ihnen diese Wohnung die Möglichkeit, ein Zuhause zu beziehen, das keine Wünsche offenlässt. Die hochwertige **Massivbauweise** garantiert nicht nur eine ausgezeichnete Stabilität und Langlebigkeit, sondern sorgt auch für hervorragenden Schall- und Wärmeschutz. Großzügige Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Wohnräume und eröffnen einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Bergwelt, die Stadt Dornbirn sowie das gepflegte grüne Umfeld.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Terrasse**, die den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert und zum Mittelpunkt entspannter Stunden mit Familie und Freunden wird. Ob Frühstück in der Morgensonne oder gemütliche Sommerabende – hier genießen Sie ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Die Ausstattung überzeugt mit zeitloser Eleganz und hochwertigen Materialien. Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme und stilvolle Atmosphäre, während moderne Fliesen in den Sanitärbereichen ein exklusives Ambiente schaffen. Das großzügig gestaltete Badezimmer verfügt sowohl über eine komfortable Badewanne als auch über eine separate Dusche und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design.

Für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgt die innovative Kombination aus **Erdwärme**, energieeffizienter **Fußbodenheizung** und modernem **Free-Cooling-System**. Während die Fußbodenheizung in den Wintermonaten für behagliche Wärme sorgt, ermöglicht das Free-Cooling-System an heißen Sommertagen eine angenehme Temperierung der Wohnräume – ganz ohne den hohen Energieverbrauch einer klassischen Klimaanlage. Dieses nachhaltige Heiz- und Kühlsystem verbindet maximalen Wohnkomfort mit hoher Energieeffizienz.

Auch in puncto Digitalisierung ist die Wohnung bestens ausgestattet.

Ein **Glasfaseranschluss** gewährleistet ultraschnelles Internet und schafft ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming, Smart-Home-Anwendungen und alle

Anforderungen moderner Kommunikation.

Ein weiterer großer Vorteil ist der **barrierefreie Zugang** zur Wohnung. Ein moderner Personenaufzug verbindet sämtliche Ebenen des Gebäudes komfortabel miteinander und ermöglicht ein uneingeschränktes Wohnen für alle Generationen.

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

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint hochwertige Bauqualität, moderne Architektur, nachhaltige Energietechnik und höchsten Wohnkomfort in einer der gefragtesten Wohnlagen Vorarlbergs. Ob als stilvolles Eigenheim oder als wertbeständige Investition – hier erwartet Sie eine Immobilie, die durch Qualität, Ausstattung und Lage gleichermaßen überzeugt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem einzigartigen Wohnangebot. Ihr neues Zuhause in Dornbirn wartet bereits auf Sie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap