

**Moderne 2-Zi Gartenwohnung in Dornbirn EG, Terrasse,
Garten, Erstbezug!**



Objektnummer: 5360/1644

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,70 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	359.000,00 €

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.

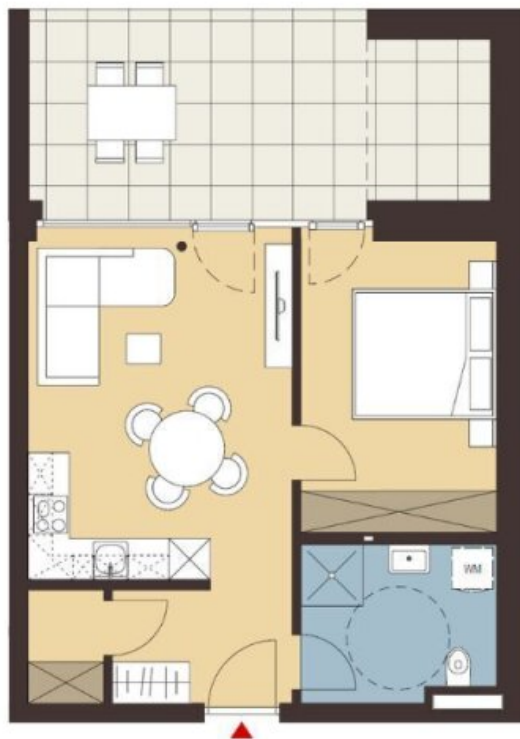


Wohnanlage Fallenberg, Dornbirn

Ebene 0

TOP A02

2-Zimmerwohnung



Kochen Wohnen Essen	10,7 m²
Schlafen	12,3 m²
Bad	6,3 m²
Gang/Garderobe	4,6 m²
Abstellraum	1,8 m²

Gesamtfläche 44,7 m²

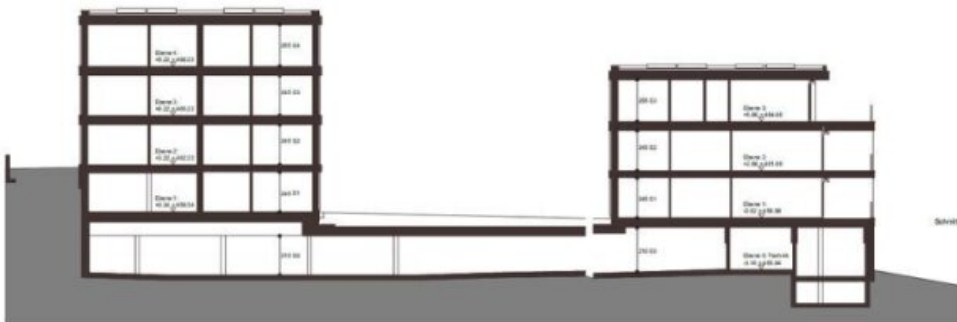
Terrasse	ca. 10,1 m²
Gartenanteil	ca. 70,0 m²



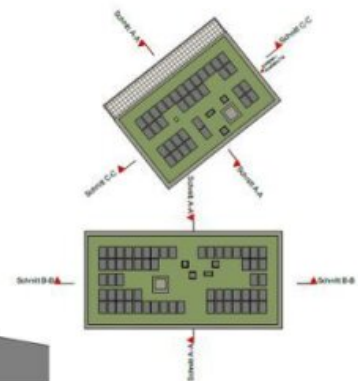


Wohnanlage Fallenberg, Dornbirn

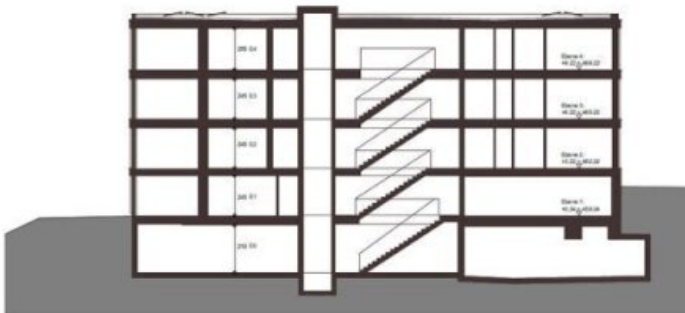
Schnitt A-A



Schnitt

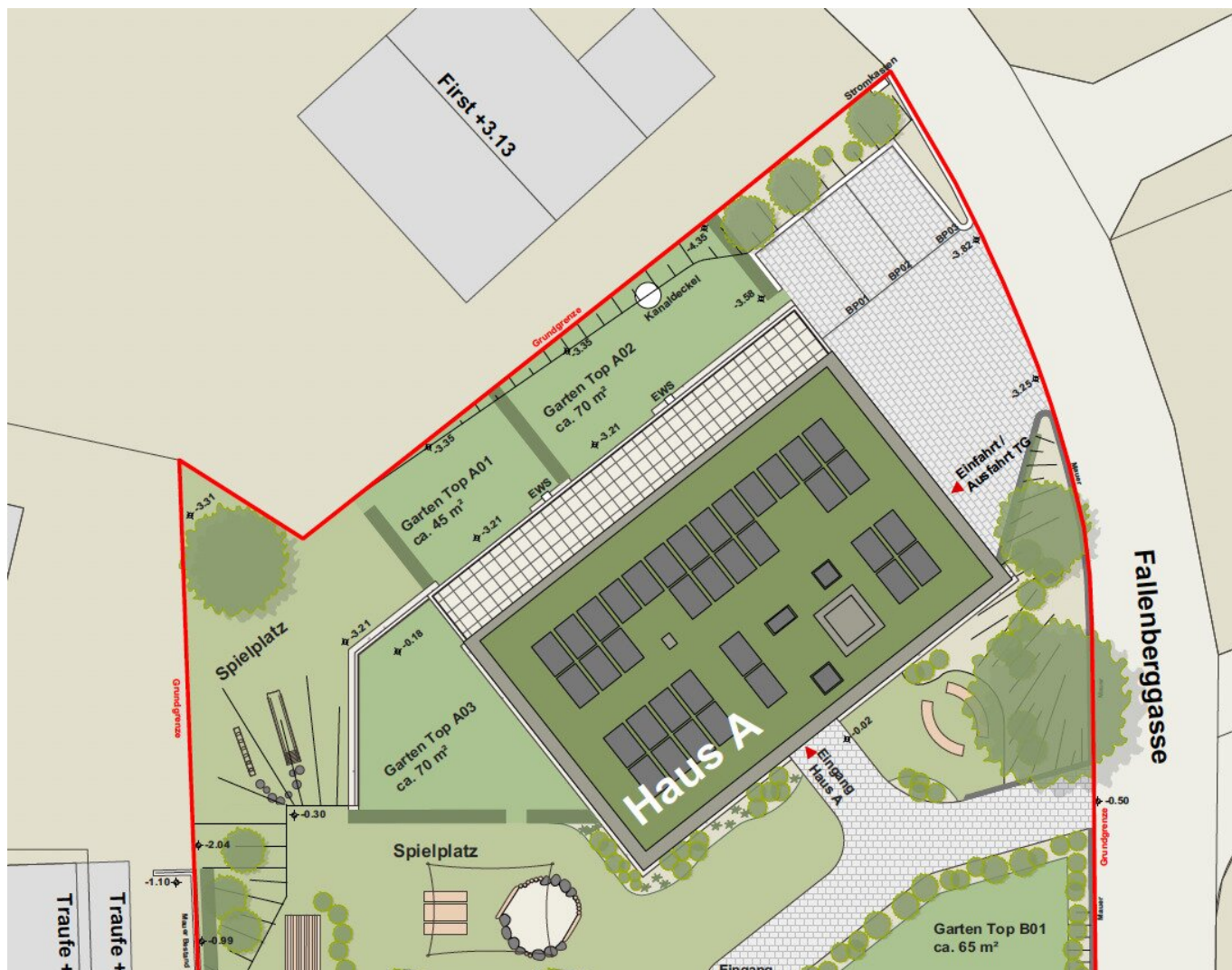


Schnitt B-B



Schnitt C-C





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dornbirn – einer der begehrtesten Wohnlagen Vorarlbergs. Diese exklusive Gartenwohnung im Erdgeschoss vereint moderne Architektur, nachhaltige Energietechnik und höchsten Wohnkomfort zu einem außergewöhnlichen Wohnerlebnis. Auf **44,7 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine perfekt durchdachte 2-Zimmer-Wohnung, die durch ihre hochwertige Ausstattung, den privaten Gartenbereich und ihre erstklassige Bauqualität überzeugt. Mit einem Kaufpreis von **359.000 €** bietet diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit für Singles, Paare oder Anleger, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und eine ausgezeichnete Lage legen.

Als **Erstbezug** präsentiert sich die Wohnung in einem makellosen Zustand und überzeugt mit einer modernen, zeitlosen Architektur sowie einer intelligenten Raumaufteilung. Die hochwertige **Massivbauweise** sorgt für eine ausgezeichnete Stabilität, optimalen Schall- und Wärmeschutz sowie eine langfristige Wertbeständigkeit. Großzügige Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Wohnräume und eröffnen einen wunderschönen Blick auf die umliegende Bergwelt, das gepflegte Grün sowie die Stadt Dornbirn.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die **großzügige Terrasse mit angrenzendem Eigengarten**. Hier entsteht eine private Wohlfühloase, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Ob Frühstück an der frischen Luft, sonnige Nachmittage oder laue Sommerabende – dieser Außenbereich bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau und verbindet Wohnen mit Natur.

Auch die Innenausstattung erfüllt höchste Ansprüche. Hochwertige Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre, während stilvolle Fliesen in den Sanitärbereichen modernes Design und Funktionalität miteinander verbinden. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine komfortable Dusche und überzeugt durch eine zeitlose Gestaltung.

Für ein angenehmes Wohnklima während des gesamten Jahres sorgt die innovative Kombination aus **Erdwärme**, energieeffizienter **Fußbodenheizung** und modernem **Free-Cooling-System**. Während in den Wintermonaten eine behagliche Wärme gewährleistet wird, ermöglicht das Free-Cooling-System an heißen Sommertagen eine angenehme Temperierung der Wohnräume – energieeffizient, nachhaltig und ohne den hohen Stromverbrauch einer herkömmlichen Klimaanlage. Dieses moderne Energiekonzept steht für zukunftsorientiertes und komfortables Wohnen.

Auch technisch ist die Wohnung bestens für die Zukunft ausgestattet. Der vorhandene **Glasfaseranschluss** ermöglicht ultraschnelles Internet und schafft optimale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming, digitale Unterhaltung und moderne Smart-Home-Anwendungen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der **barrierefreie Zugang** zur Wohnung. Ein moderner Personenaufzug verbindet sämtliche Ebenen des Gebäudes komfortabel miteinander und sorgt für ein uneingeschränktes Wohnerlebnis – ideal für jede Lebensphase.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die Möglichkeit, Ihr Fahrzeug bequem und wettergeschützt in der Tiefgarage abzustellen. Dadurch profitieren Sie von zusätzlichem Komfort und einem sicheren Stellplatz direkt in der Wohnanlage.

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.

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 exklusive Gartenwohnung vereint hochwertige Bauqualität, moderne Architektur, nachhaltige Energietechnik und eine attraktive Wohnlage zu einem Gesamtpaket, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ob als stilvolles Eigenheim oder als wertbeständige Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch ihre Qualität, ihre Ausstattung und ihre hervorragende Lage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem besonderen 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