

**DORNBIRN-Gartenwohnung/Terrassenwohnung, ca. 57 m<sup>2</sup>  
+ beheizter, ganzjährig nutzbarer Wintergarten ca. 19 m<sup>2</sup>,  
Gesamt-Wohn-NFL ca. 76 m<sup>2</sup>,  
Wohnempfinden/Wohlfühl-Atmosphäre wie in einer  
8-Zimmer-Wohnung inkl. 1 TC + Kelleranteil**



**Objektnummer: 7939/2300163383**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6850 Dornbirn        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,00 m²             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 76,00 m²             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 76,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Garten:</b>                       | 59,00 m²             |
| <b>Keller:</b>                       | 6,00 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 62,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,18               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 375.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

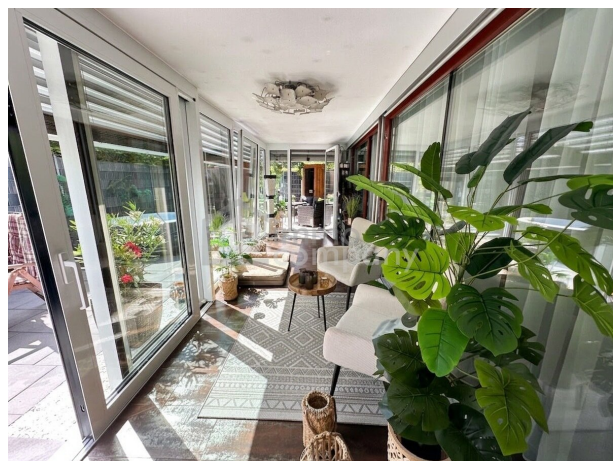
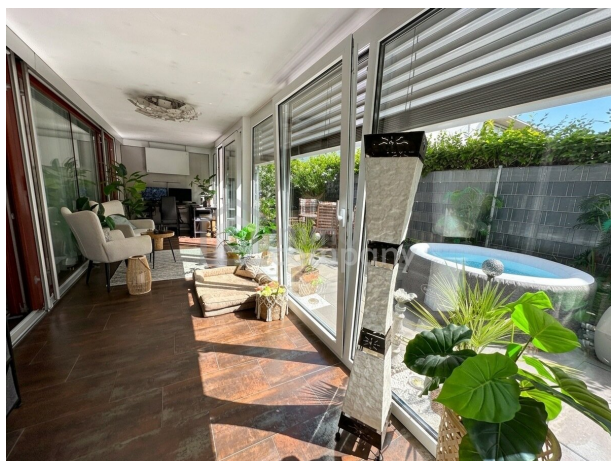
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

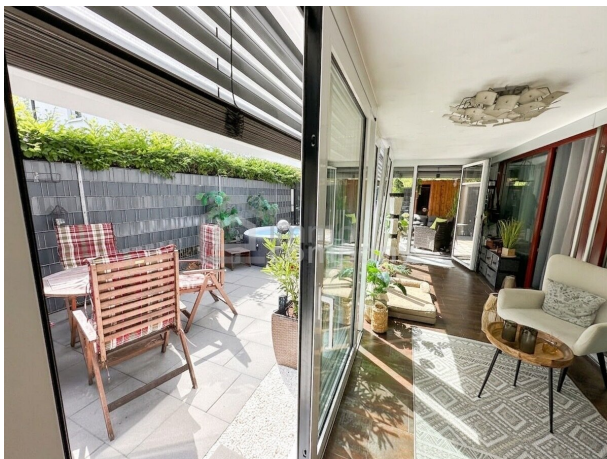
## Ihr Ansprechpartner



**Marco Brändle**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf















# Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



**Marco Brändle**  
**+43 699 184 101 09**  
marco.braendle@immo-company.at

**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach eine E-Mail

*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

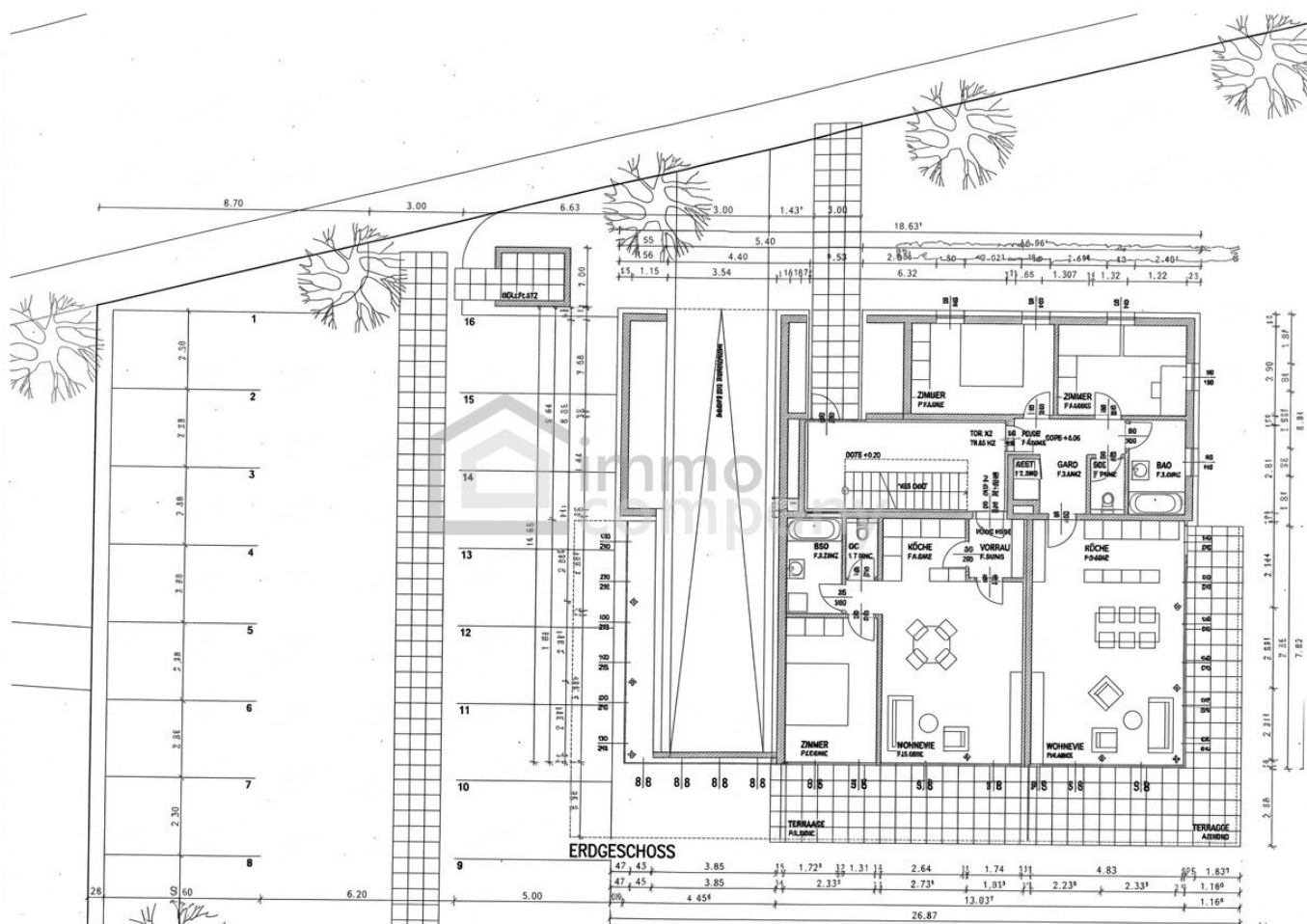
**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



# Objektbeschreibung

Große Vorteile / Plus-Punkte der Immobilie:

- **Ca. 57 m2 Wohnfläche, 2 Zi + beheizter, ganzjährig nutzbarer Wintergarten ca. 19 m2,**

wie ein 2. Wohnzimmer (kombinierbar als helles Arbeitszimmer / Computer-Arbeitsplatz).

- **Spezielles: Wohnempfinden/Wohlfühl-Atmosphäre wie in einer 3-Zimmer-Wohnung!**
- **Gesamt-Wohnnutzfläche ca. 76 m2.**
- Gartenanteil / Terrassenfläche ca. 59 m2 sowie einem teilweise überdachten Außenbereich.
- Eingezäuntes Gartenareal mit großzügiger Terrasse und Sichtschutz.
- **1 Tiefgaragenplatz ist im Preis inkludiert.**
- Direkter Zweit-Zugang von der Gartenanlage zu den Besucherparkplätzen / verschließbares Gartentor.
- Beheizter, ganzjährig nutzbarer Wintergarten (3-fach-Isolation, elektrische Rollläden).
- **Grundriss der Wohnung und Außenanlage liegt am Ende der Fotoserie bei.**
- Beste Infrastruktur / Verkehrsanbindung - Bushaltestelle direkt vor der Haustüre / Bahnhof in ca. 5 Minuten erreichbar / Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe.
- Ruhige Lage.

- Sehr nette Nachbarschaft.
- Genügend Außenparkplätze (ca. 16 Stk.), die zur Wohnanlage gehören, zur freien Verfügung.
- Helle, einladende Räumlichkeiten.
- Großzügiger Außenbereich mit Terrasse lädt zum Entspannen, Grillen, auf ein Badevergnügen im Whirlpool / Duscherlebnis, ein.
- Kein Mähen, kein Rasenroboter nötig!
- Wird eine Rasen-Anlage gewünscht, kann die Terrassen-Anlage umgestaltet werden!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap