

## Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Sonnenterrasse in Dornbirn



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1683

### Lage:

ruhig & sonnig  
Volkschule & Kindergarten in unmittelbarer Nähe  
fußläufig zu öffentlichen Verkehrsmitteln  
in wenigen Minuten vom Stadtzentrum entfernt  
gute Infrastruktur  
beste Verkehrsanbindung

### Sonstiges:

Die barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung bietet 71,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zwei Schlafzimmern, einem hellen Wohn-, Koch- und Essbereich sowie einer südseitigen Terrasse (16,02 m<sup>2</sup>). Ein Tiefgaragenstellplatz ist fix zugeordnet und wird um € 25.000,- mit erworben.

---

## Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Sonnenterrasse in Dornbirn

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, durchdachter Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von 71,02 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für individuelles Wohnen in heller und freundlicher Atmosphäre.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich, der durch die raumhohe Verglasung besonders lichtdurchflutet wirkt und ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangt man direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit einer Fläche von 16,02 m<sup>2</sup>, die viele Sonnenstunden verspricht und den Wohnraum ideal nach außen erweitert.

Zwei gut proportionierte Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen Raum für Rückzug und Erholung. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine komfortable Regendusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung ist barrierefrei ausgeführt und verfügt zusätzlich über ein großzügiges Kellerabteil mit 13,45 m<sup>2</sup>, das wertvollen Stauraum bietet. Der Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz fest zugeordnet, welcher gemeinsam mit der Einheit zu erwerben ist. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt € 25.000,- und ist zusätzlich zum Wohnungskaufpreis zu entrichten.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ideale Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in Dornbirn verbinden möchten.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 330,00 (inkl. € 77,00 Reparaturfonds)  
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2025) = ca. € 36.980,00  
Energieausweis (HWB-Wert) = 26 kWh/m<sup>2</sup>a (B) | (fGEE) = A 0,72

### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems  
Tel.: +43 (0)5576/20713, [office@spiegel-finanzberatung.at](mailto:office@spiegel-finanzberatung.at), [www.spiegel-finanzberatung.com](http://www.spiegel-finanzberatung.com)

Objekt-Art:	Terrassenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Badezimmer, WC, Teilmöbliert, Rest nach Vereinbarung
Stellplatz Tiefgarage:	Ja
Stellplatz Tiefgarage Kaufpreis:	€ 25.000,00
Betriebskosten monatlich:	ca. € 330,00 (inkl. € 77,00 Reparaturfonds)
Wohnfläche:	71,02 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	16,02 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	13,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Anzahl separate WC's:	1
Baujahr:	2020
HWB-Wert:	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	B
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befuerung:	Fernwärme
Verfügbarkeit:	ab sofort
Extras:	Personenaufzug

**Kaufpreis:** € 473.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss

Gesamtwohnfläche: ca. 71,02 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Bildergalerie 1/6



Kochen | Essen | Wohnen



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Kochen | Essen | Wohnen



Kochen | Essen

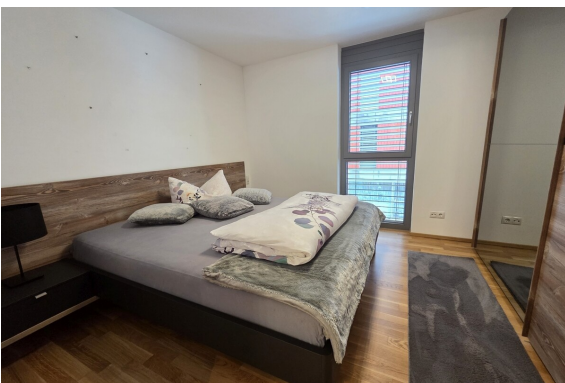
Bildergalerie 2/6



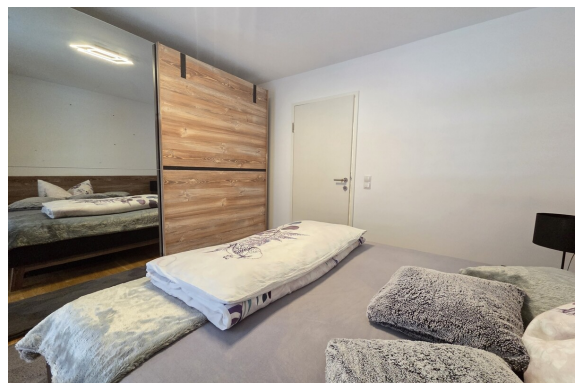
Kochen | Essen



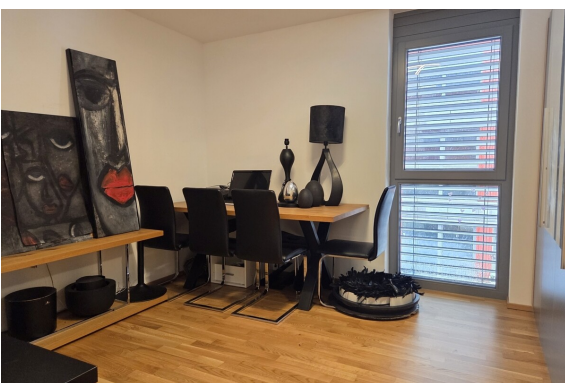
Kochen | Essen



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Terrasse | Aussicht

Bildergalerie 3/6



Terrasse



Bad



Bad



Bad



WC



Eingang | Garderobe

Bildergalerie 4/6



Gang



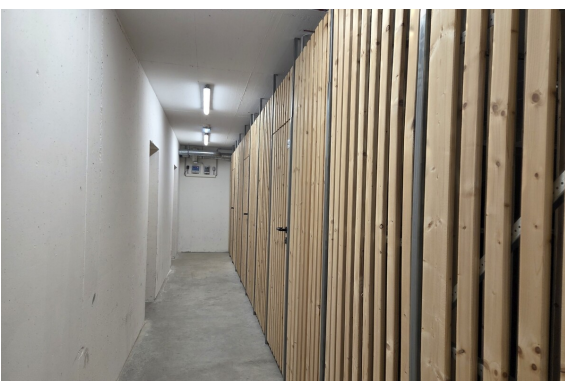
Gang



Abstellraum



Stiegenhaus



Keller

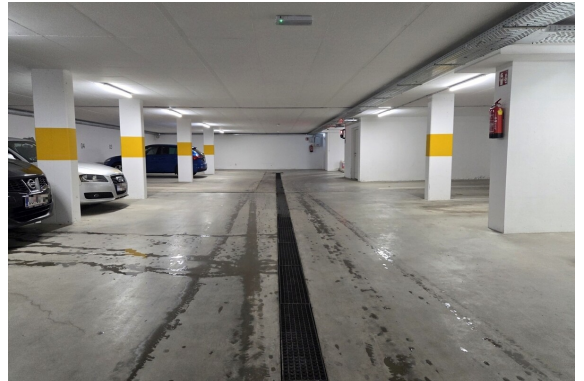


Kellerabteil

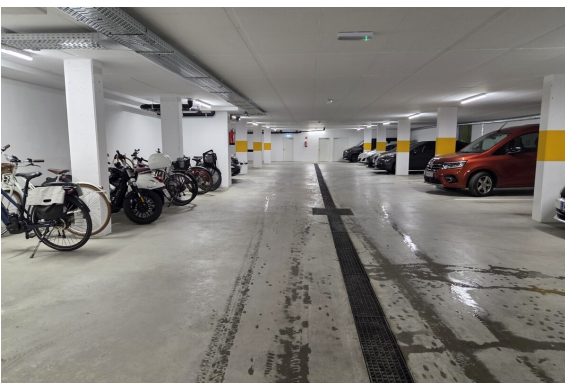
Bildergalerie 5/6



Tiefgaragenplatz



Tiefgarage



Tiefgarage



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Bildergalerie 6/6



Eingang

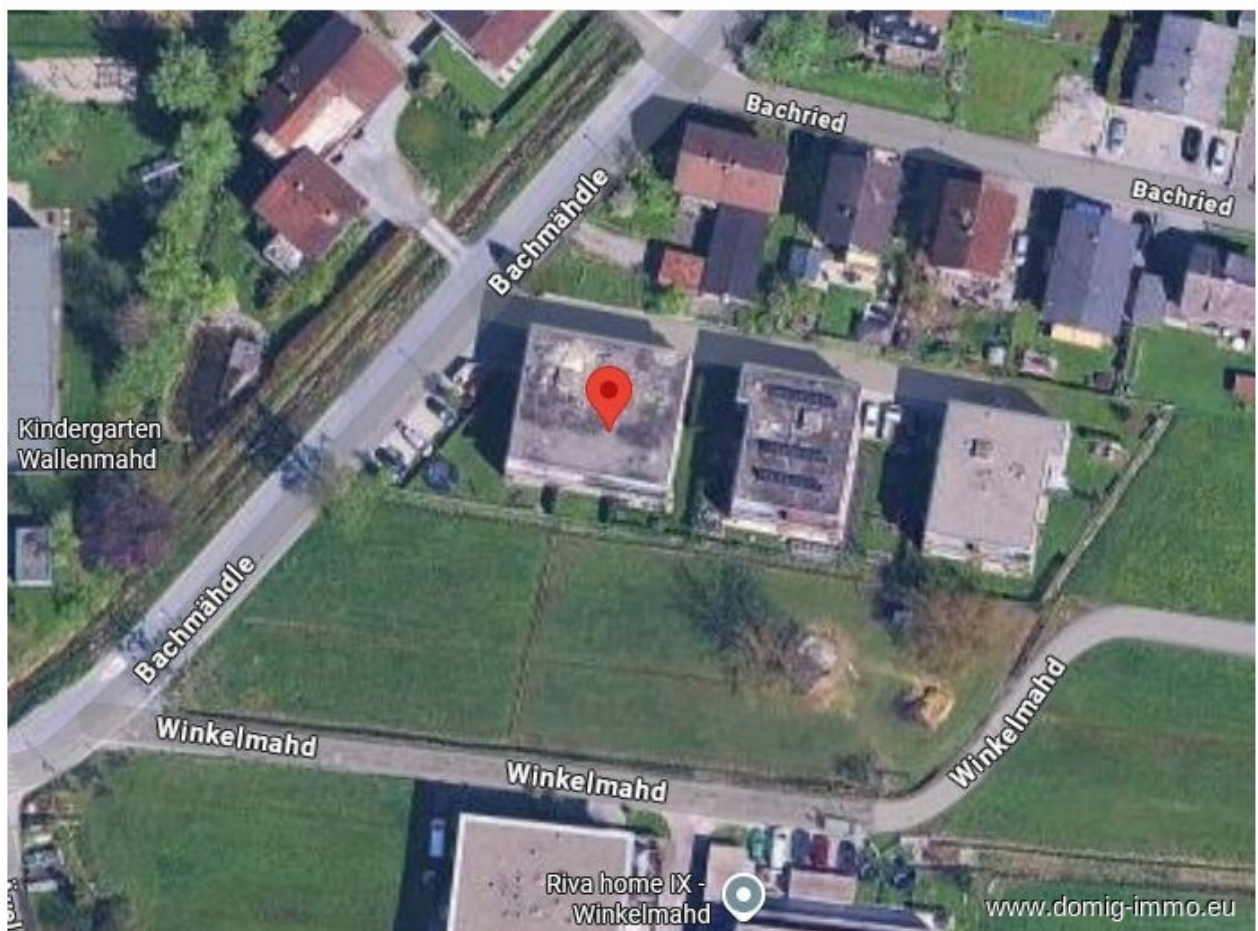


Besucherparkplätze



Außenansicht

Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)