

## Zentral wohnen mit Weitblick – Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit drei Balkonen und Alpenpanorama



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1675

### Lage:

ruhig  
sonnig  
gute Infrastruktur  
beste Verkehrsanbindung  
nähe Bahnhof

### Sonstiges:

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss und bietet einen herrlichen, unverbaubaren Ausblick bis in die Schweizer Bergwelt. Diese großzügig geschnittene 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Platz und ein angenehmes Wohnambiente.

---

## Zentral wohnen mit Weitblick – Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit drei Balkonen und Alpenpanorama

Diese großzügig geschnittene 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Platz und ein angenehmes Wohnambiente. Kochen, Essen und Wohnen sind bewusst voneinander getrennt, wodurch sich eine klare Wohnstruktur mit viel Privatsphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ergibt. Die Wohnung eignet sich sowohl zur komfortablen Selbstnutzung als auch als attraktive Kapitalanlage oder ideale WG-Wohnung. Ein langlebiger Parkettboden in den Wohnräumen sorgt für eine natürliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss und bietet einen herrlichen, unverbaubaren Ausblick bis in die Schweizer Bergwelt. Drei Balkone eröffnen Ihnen zu verschiedenen Tageszeiten sonnige Rückzugsorte und laden zum Entspannen und Genießen ein.

Die zentrale Lage nahe dem Bahnhof gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Ein Personenlift sorgt für komfortablen Zugang zur Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen zugewiesenen Außenstellplatz. Zusätzlich stehen Besucherparkplätze für Gäste zur Verfügung.

Betriebskosten monatlich: ca. € 434,85 (inkl. € 112,97 Reparaturfonds)  
Reparaturfondsguthaben (Stand Winter 2025) = ca. € 60.000  
Energieausweis (HWB-Wert) = 82 kWh/m<sup>2</sup>a (C) | (fGEE) = D 1,97

### 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:               | Etagenwohnung                                |
| Einrichtung:              | Einbauküche, Badezimmer, WC,                 |
| Stellplätze:              | zugeordneter Stellplatz im Freien            |
| Reparaturfond Stand:      | (Stand Winter 2025) = ca. € 60.000           |
| Betriebskosten monatlich: | ca. € 434,85 (inkl. € 112,97 Reparaturfonds) |
| Wohnfläche:               | 96 m <sup>2</sup>                            |
| Zimmer:                   | 4,5                                          |
| Anzahl der Balkone:       | 3                                            |
| Baujahr:                  | 1973                                         |
| HWB-Wert:                 | 82.00 kWh/m <sup>2</sup> a                   |
| HWB-Klasse:               | C                                            |
| WG geeignet:              | Ja                                           |
| Heizungsart:              | Zentralheizung                               |
| Befuerung:                | Gas                                          |
| Verfügbarkeit:            | ab sofort                                    |
| Extras:                   | Personenlift<br>Kellerabteil                 |

**Kaufpreis:** € 469.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



## Grundriss



Bildergalerie 1/5



Aussicht | Karren | Staufen | First



Aussicht | Schweizer Berge



Außenansicht



Wohnen



Wohnen



Wohnen

Bildergalerie 2/5



Aussicht Wohnen



Essen



Essen



Aussicht Essen



Aussicht Essen



Kochen

Bildergalerie 3/5



Kochen



Zimmer



Zimmer



Aussicht Zimmer



Zimmer



Bad

Bildergalerie 4/5



Vorraum



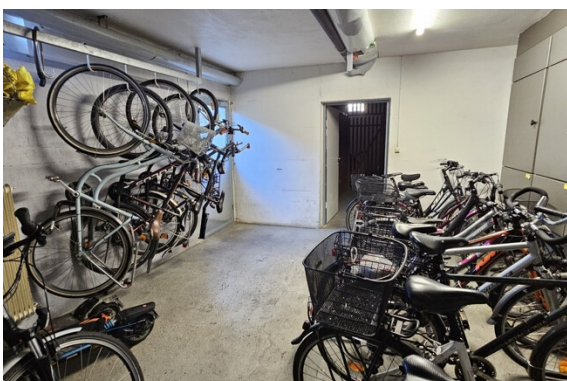
Gang



Kellerabteil



zugeordneter Stellplatz



Fahrradraum



Außenansicht

Bildergalerie 5/5



Außenansicht



Außenansicht



öffentlicher Spielplatz



öffentlicher Spielplatz

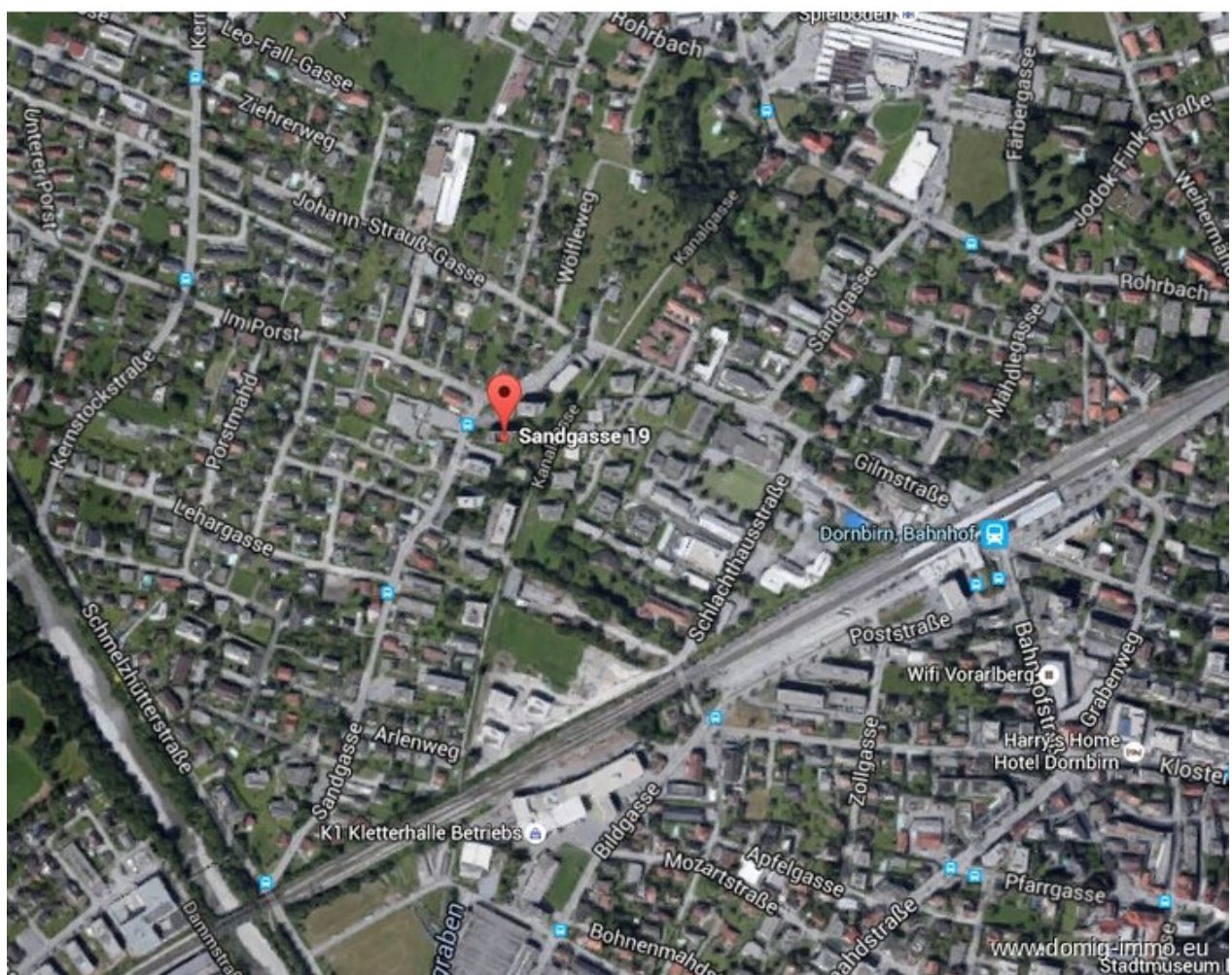
Lageplan 1/3



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)