

## Geräumige Wohnung mit Carport, Balkon (12 m<sup>2</sup>), Abstellraum (2,5 m<sup>2</sup>) und Fahrradabstellraum (22 m<sup>2</sup>)



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Prade Wohnbau GmbH  
Kontakt: Metin Kizgin  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, Schillerstraße 29 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: +43 5572 201264  
Mobile: + 43 664 887373 89  
E-Mail: m.kizgin@prade.at

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Dornbirn (Walchsmahd 24) bietet auf 95,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche weit mehr als nur vier Wände – sie bietet ein Lebensgefühl. Ein Ort, an dem Sie ankommen, durchatmen und sich vom ersten Moment an wohlfühlen. Perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die stilvoll wohnen und gleichzeitig eine wertbeständige Entscheidung treffen möchten.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich (34,7 m<sup>2</sup>) – hell, freundlich und ideal, um gemeinsam Zeit zu verbringen. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und bringen viel Tageslicht in Ihr Zuhause. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse (12,00 m<sup>2</sup>) – Ihr persönlicher Rückzugsort im Freien. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden: Hier entstehen Momente, die bleiben.

Neben dem Wohnbereich bietet die Wohnung drei weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können – als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ein praktischer Abstellraum (2,46 m<sup>2</sup>) sorgt für zusätzlichen Stauraum und mehr Ordnung im Alltag. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre.

Auch technisch und qualitativ punktet diese Immobilie auf ganzer Linie: Massive Bauweise (Baujahr 2016) steht für langlebige Qualität und nachhaltige Wertbeständigkeit. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, betrieben über eine umweltfreundliche Gas- und Solaranlage. Besonders attraktiv ist auch die hervorragende

Energieeffizienz: HWB 30 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) und fGEE 0,54 (A++) – ein klarer Vorteil für Komfort und laufende Kosten.

Für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen der Carport-Stellplatz direkt vor dem Haus sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum (22 m<sup>2</sup>).

### **Ein echtes Highlight: Preisvorteil & provisionsfrei**

Ein besonderes Highlight: Anders als viele vergleichbare Immobilien am Markt überzeugt diese Wohnung mit einem besonders attraktiven Kaufpreis – und bietet damit eine seltene Gelegenheit, in Dornbirn hochwertig zu wohnen und gleichzeitig finanziell klug zu entscheiden.

Und noch besser:

Diese Wohnung wird direkt vom Eigentümer verkauft – für Sie bedeutet das provisionsfrei kaufen und eine enorme Ersparnis, da keine Maklerprovision von ca. **€ 18.500** anfällt.

Ein Vorteil, den Sie sofort spüren – und der dieses Angebot noch einmal deutlich attraktiver macht.

Lage – ruhig wohnen und alles schnell erreichen

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend in Dornbirn mit bester Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Schulen und Kindergärten – ideal für Familien. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung in der Natur. Hier verbinden sich Ruhe und Lebensqualität mit urbaner Nähe auf perfekte Weise.

### **Fakten im Überblick**

1. Wohnfläche: 95,17 m<sup>2</sup>
2. Zimmer: 4
3. Terrasse: 12,00 m<sup>2</sup>
4. Abstellraum: 2,46 m<sup>2</sup>
5. Etage: 1. Obergeschoss
6. Baujahr: 2016 (Massivbauweise)
7. Heizung: Gas/Solar, Fußbodenheizung
8. Carport-Stellplatz direkt vor dem Haus
9. Verfügbar ab: 02/2026

Einmalkosten / Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung: 1.1%

Vertragserrichtungsgebühr: 1,2% zzgl Ust und Barauslagen

Einziehen, ankommen, wohlfühlen – und jeden Tag ein Stück mehr Zuhause genießen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer persönlichen Besichtigung zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Walchsmahd 24		
<b>Anzeigen ID</b>	268075		
<b>Wohnfläche</b>	95 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	933 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2016
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Balkon</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	2,5 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	22 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Solar, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	02/2026
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	30 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,54 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A++
<b>Parkplatz:</b>	Carport		

---

Kaufpreis	€ 495.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000