

## Außergewöhnliches Architektenhaus in Top-Lage von Dornbirn



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	FLORIAN MAYR IMMOBILIEN
Kontakt:	Florian Mayr
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Thalbachgasse 4 6900 Bregenz
Telefon:	004355742096900
Mobile:	00436608752024
E-Mail:	florian.mayr@mayrimmo.com

### Architektenhaus in Bestlage über den Dächern von Dornbirn

In begehrter Lage am Dornbirner Knie präsentiert sich dieses exklusive Architektenhaus mit rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche als ein Zuhause, das Design, Komfort und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint. Die durchdachte Architektur schafft großzügige, lichtdurchflutete Räume und ein Wohnumbiente, das Stilbewusstsein und Wohnkultur perfekt verbindet.

### Raumkonzept

Im Obergeschoss eröffnet sich ein ca. 55 m<sup>2</sup> großer Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zu den Terrassen. Ergänzt wird die Etage durch ein großzügiges Büro, drei Schlafzimmer, zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Jedes Schlafzimmer wie auch das Büro verfügen über einen privaten Außenbereich.

Ein Highlight ist die überdachte Terrasse, die vom Essbereich und Büro aus zugänglich ist – ideal für gesellige Stunden oder entspannte Momente im Freien. Eine weitere Südwest-Terrasse bietet Sonne bis in die Abendstunden.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein verglastes Studio mit Panoramablick über das Rheintal bis zu den Schweizer Alpen – ein exklusiver Rückzugsort zum Arbeiten, Lesen oder Entspannen.

Das Untergeschoss bietet mit einem großzügigen Hobbyraum, einem Waschraum und einem stilvollen Weinkeller zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse.

Einmalkosten:

Grundbuchseintragung: 1,1%  
Grunderwerbssteuer: 3,5%  
Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt.  
Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.  
zzgl. Barauslagen

Alle Angaben beziehen sich auf die Auskünfte der Eigentümer.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Knie 45a		
<b>Anzeigen ID</b>	288251		
<b>Wohnfläche</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.007 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2002	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Keller</b>	90,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.22 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Gesamtenergieeffizienz-Klasse</b>	C
<b>Externe ID</b>	MAYRIMMO-266		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (2)	Carport (2)	

---

Kaufpreis € 1.495.000  
Provision 3 % zzgl. 20% USt.