



## Ihr exklusives Zuhause in Dornbirn – modernes Wohnen auf höchstem Niveau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Anastasios Maximos  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Lindauer Straße 13, 6911 Lochau  
Telefon: +43 676 7090990  
Mobile: -  
E-Mail: anastasios.maximos@simaimmobilien.at

Inmitten einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Dornbirn erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, das im Jahr 2022 in hochwertiger Massivbauweise errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von rund 175 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 716 m<sup>2</sup> vereint es stilvolle Architektur, energieeffiziente Technik und höchsten Wohnkomfort.

### Architektur & Ausstattung

Die klare, moderne Architektur verbindet sich mit großzügigen Fensterfronten, die viel Licht in die Räume fluteten und den Blick auf den Garten und die Umgebung öffnen. Das Haus ist mit einer offenen Wohnküche samt hochwertiger Einbauküche ausgestattet und bietet neben zwei Bädern auch ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Swimmingpool, der den Garten zu einer privaten Wellness-Oase macht. Hier können Sie Entspannung und Urlaubsfeeling in Ihrem eigenen Zuhause genießen.

### Komfort & Technik

- Nachhaltige Erdwärmepumpe und Photovoltaik mit Batteriespeicher für effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung
- Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima in allen Räumen

- Balkon und eine großzügige Terrasse (insgesamt über 60 m<sup>2</sup> Freiflächen)
- Doppelgarage mit einer Fläche von über 40 m<sup>2</sup>
- elektrische Rollos
- zwei hochwertige Einbauküchen
- großer Dachboden für zusätzliche Staufläche
- exklusive Einbaumöbel

## Fazit

Dieses Haus vereint moderne Architektur, nachhaltige Technik und exklusive Ausstattung in einer der beliebtesten Wohnlagen von Dornbirn. Ob für Familien, die Raum und Lebensqualität suchen, oder für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort und Design legen – hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Haus vorstellen zu dürfen.

**Hinweise:** Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <9.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <7.000m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

**Lage:**

Die Lage kombiniert absolute Ruhelage mit bester Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch der Autobahnanschluss und der Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe – ideal für Berufspendler oder Familien.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	290109		
<b>Wohnfläche</b>	175 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	716 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2022	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	30,31 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Erdwärme
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.49 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Klasse</b>		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A++
<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/311		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 2.300.000
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.