

## Seltene Chance- 3 Zimmer Wohnung in Dornbirn/ Rosenstraße- barrierefrei



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Johannes Breuss  
Adresse  
(Straße, Marktstrasse 38  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: +43 650 3243 996  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Seltene Chance- 3 Zimmer Wohnung in Dornbirn/ Rosenstraße- barrierefrei  
**Exklusive Gartenwohnung in Bestlage von Dornbirn – Modernes Wohnen trifft außergewöhnlichen Komfort**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Rosenstraße in Dornbirn! Diese moderne, helle und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint stilvolles Wohnen, erstklassige Architektur und eine Lage, die ihresgleichen sucht.

Auf **81,69 m<sup>2</sup>** Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Wohngenuss auf höchstem Niveau verspricht. Der großzügige **Wohn-/Essbereich** mit seiner offenen Gestaltung lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die traumhafte **überdachte Terrasse** sowie in Ihren **privaten Garten** – ein echtes Paradies für Naturliebhaber, Genießer und alle, die gerne im Freien entspannen oder Gäste empfangen.

Im Innenbereich sorgen **edle Echtholzböden** in Wohn- und Schlafräumen sowie **hochwertige Natursteinfliesen** in Bad und separatem Gäste-WC für stilvolle Eleganz. Die Architektur stammt vom renommierten Büro **Baumschlager Hutter Partners**, das für klare Linien, moderne Ästhetik und außergewöhnliche Wohnqualität bekannt ist.

Die Lage spricht für sich: Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom charmanten Dornbirner Stadtkern rund um den Marktplatz mit seinen gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Gleichzeitig genießen Sie hier eine **ruhige und vornehme Wohngegend** – die perfekte Balance aus urbanem Leben und privater Erholung. Zusätzlich profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr; der Bus ist nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Für Ihren Komfort stehen ein **Tiefgaragenplatz** (bequem per Lift erreichbar), **zwei Fahrradräume**, praktische **Wirtschaftsräume** sowie ein **Kinderspielplatz** zur Verfügung. Besucherparkplätze befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie ein Krankenhaus und die Universität liegen in bequemer Reichweite.

Der **Kaufpreis von 690.000 €** ist eine Investition in höchste Lebensqualität – in ein Zuhause, das gleichermaßen Ruhe, Stil und perfekte Infrastruktur bietet.

**Erleben Sie Wohnen auf einem neuen Niveau – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!** Diese besondere Gartenwohnung könnte schon bald der Ort sein, an dem Sie mit Familie und Freunden unvergessliche Momente erleben. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen!

Lassen Sie sich inspirieren und verschaffen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin einen Eindruck von dieser charmanten Wohnung und der exklusiven Lage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns. Eine Besichtigung lohnt sich! Das könnte Ihr neues Zuhause sein.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	294694	<b>Etage</b>	EG
<b>Wohnfläche</b>	81.69 m <sup>2</sup>	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Keller</b>	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	13,71 m <sup>2</sup>		

<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	29 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.73 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/1232	<b>Klasse</b>	
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	<b>Gesamtenergieeffizienz- A Faktor (Klasse fGEE)</b>	

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 690.000
<b>Betriebskosten (exkl. Mwst)</b>	€ 350
<b>Monatliche Kosten</b>	€ 350
<b>Erklärung Kosten</b>	Grunderwerbssteuer: 3.5% Grundbucheintragung: 1.1% Vertragserrichtungsgebühr: 1,2% des Kaufpreises zzgl Ust und Barauslagen