



## Moderne Gartenwohnung in Dornbirn: 3 Zimmer, Garten, Garage und Bergblick!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Erkan Cetin  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn  
Telefon: +43 664 3858861  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Moderne Gartenwohnung in Dornbirn: 3 Zimmer, Garten, Garage und Bergblick!  
**Familienfreundliche 3-Zimmer-Gartenwohnung mit zwei Tiefgaragenplätzen in Dornbirn**

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Dornbirn präsentiert sich diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung, die mit einer großzügigen Raumaufteilung, einem privaten Garten sowie zwei komfortablen Tiefgaragenplätzen überzeugt. Ein Zuhause, das Wohnqualität, Komfort und Funktionalität harmonisch vereint – ideal für Familien, die ein angenehmes und hochwertiges Wohnumfeld schätzen.

### Wohn- und Ausstattungsdetails

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, welches durch weitläufige Fensterflächen mit viel Tageslicht erfüllt wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Gartenbereich. Dieser geschützte Außenraum bietet Kindern sichere Spielmöglichkeiten und Erwachsenen entspannte Stunden im Grünen – ein echtes Highlight, das in dieser Lage selten zu finden ist.

Das große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das zweite Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und passt sich damit verschiedensten Lebenssituationen mühelos an.

Das modern ausgestattete Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort – besonders im Familienalltag ein geschätzter Vorteil.

Zwei Tiefgaragenstellplätze ermöglichen bequemes Parken und garantieren einen trockenen und direkten Zugang zur Wohnung. Ein großzügiges Kellerabteil ergänzt das Angebot und schafft zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartenzubehör oder saisonale Gegenstände.

## **Lage und Umgebung**

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in einer ruhigen, familienfreundlichen Gegend von Dornbirn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Spazierwege zu erholsamen Momenten in der Natur ein – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbinden möchten

## **Fazit**

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint modernes Wohnen, eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und eine ausgezeichnete Lage in Dornbirn. Dank privatem Garten, durchdachter Raumaufteilung und zwei Tiefgaragenplätzen bietet sie ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort und langfristige Wohnqualität legen. Ein Ort, an dem Sie ankommen und bleiben möchten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

## Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

## Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lage:

Diese attraktive Gartenwohnung in 6850 Dornbirn überzeugt durch ihre hervorragende, zentrale Lage.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich eine Apotheke, mehrere Schulen sowie ein Kindergarten – ideale Voraussetzungen für einen komfortablen Alltag. Für die Versorgung des täglichen Bedarfs stehen ein Supermarkt und eine Bäckerei zur Verfügung, ebenso sind eine Bank und ein Geldautomat schnell erreichbar.

Dank der nahegelegenen Bushaltestelle profitieren Sie zudem von einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ein perfektes Wohnumfeld für Familien, Berufstätige und Pendler!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	294702		
<b>Wohnfläche</b>	78.6 m²	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	2015
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Heizung</b>	Wärmepumpe
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	33 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.69 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/1225
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (2)	

---

Kaufpreis	€ 455.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 156,21
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 23,1
Monatliche Kosten	€ 339,16
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 134,99
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung: 1.1%

Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst excl. Barauslagen