



## Privatverkauf: Wohnen mit Weitblick 5-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage in Dornbirn



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Privatanzeige  
Telefon: 06644714144  
Mobile: -

Wohnen mit Weitblick

5-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage in Dornbirn

Lage: ruhiges Wohngebiet, Sackgasse, grün & stadtnah

Wohnfläche: 102,60 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Geschoss: Erdgeschoss

Ausrichtung: Süden

Außenfläche: 27,20 m<sup>2</sup> Terrasse + 195 m<sup>2</sup> Privatgarten

Keller: 16,40 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenplatz: vorhanden

Zustand: sehr gut

Baujahr / Erstbezug: 2013

Barrierefrei: ja

Küche: hochwertig ausgestattet (Neff-Geräte, Edelstahl-Arbeitsplatte)

Bad: Wanne + Dusche, 2 Waschbecken, WM-/Trockneranschluss

Beschattung: Raffstoren, Fliegengitter

Betriebskosten: € 421,21 / Monat (inklusive € 134,90 Reparaturfonds-Dotierung)

Reparaturfonds: etwa € 140.000,-

Verfügbarkeit: ab Anfang/Frühling 2027

Preis: € 750.000,- inkl. TG-Platz

### **Genauere Beschreibung:**

Diese großzügige Gartenwohnung verbindet durchdachte Architektur mit hoher Wohnqualität und einer Lage, die Ruhe und gute Erreichbarkeit harmonisch vereint. In einer kleinen, überschaubaren Wohnanlage gelegen, bietet sie Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe – vom Familienleben bis zum komfortablen Arbeiten von zu Hause.

#### **Raumangebot & Aufteilung**

Mit einer Wohnfläche von 102,60 m<sup>2</sup> und fünf Zimmern überzeugt diese Wohnung durch ihre Großzügigkeit und klare Struktur. Die Wohn- und Schlafbereiche sind funktional voneinander getrennt und die Raumhöhe von 2,40 m sorgt für ein angenehmes, luftiges Wohngefühl.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen die südliche Ausrichtung. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet, die Nassräume sind mit anthrazitfarbenen Fliesen zeitlos und elegant gestaltet.

In der Wohnung befindet sich ein Abstellraum mit viel Stauraum. Im Anschluss an die Terrasse gibt es einen zweiten Abstellraum, der Platz für Gartengeräte und eine Abfallstation bietet.

#### **Wohnen im Grünen**

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist der private Außenbereich: Die 27,20 m<sup>2</sup> große Terrasse und der 195 m<sup>2</sup> umfassende Garten erweitern den Wohnraum ins Freie. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage im Grünen oder gesellige Abende im Freien – hier entsteht ein Ort, der mit den Jahreszeiten lebt.

#### **Küche & Ausstattung**

Die vorhandene Küche fügt sich funktional und hochwertig in den Wohnbereich ein. Ausgestattet mit:

- Backrohr, Dampfgarer und Induktionskochfeld von Neff
- Geschirrspüler von Constructa
- Kühl- und Gefrierschrankskombination mit drei Gefrierschubladen
- Edelstahl-Arbeitsplatte

Raffstoren sorgen für eine angenehme Beschattung und in allen relevanten Bereichen sind Fliegengitter vorhanden.

### Bad & Komfort

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche, zwei Waschbecken sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Der Einbau eines zweiten WCs ist möglich – ein Pluspunkt für größere Haushalte oder Gäste.

Die Wohnung ist barrierefrei ausgeführt und bequem per Lift erreichbar.

### Nebenflächen & Parken

Zur Wohnung gehören:

- ein großzügiges Kellerabteil mit 16,40 m<sup>2</sup>
- ein Tiefgaragenplatz

Darüber hinaus stehen gemeinschaftlich genutzte Räume wie Fahrrad- und Nassraum sowie eine große Allgmeinparkfläche zur Verfügung.

### Haus & Anlage

Die Wohnanlage wurde im September 2013 erstmals bezogen und umfasst nur wenige Wohneinheiten, was für eine ruhige, private Atmosphäre sorgt. Die Hausverwaltung erfolgt durch Mag. Kofler. Der Reparaturfonds ist mit etwa 140.000 Euro gut dotiert.

Die monatlichen Betriebskosten betragen 421,21 Euro (inklusive 134,90 Euro an Reparaturfonds-Dotierung).

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Dornbirn Haselstauden abseits vom Durchzugsverkehr. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kleinkindbetreuung und Kindergarten, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Die Lage verbindet Naturbezug mit Alltagstauglichkeit.

Verfügbarkeit

Die Wohnung ist derzeit bewohnt und wird Anfang/Frühling 2027 frei.

Preis

Kaufpreis für Wohnung mit Tiefgaragenplatz: 750.000 Euro

Wohnungsinventar (ausgenommen inkludierte Einbauküche und Badezimmersausstattung) ist gegebenenfalls separat abzulösen.

Nebenkosten: Keine Immobilienmaklerprovision

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% gerichtliche Eintragungsgebühr (bei Kauf bis Juni 2026 kann für Euro 500.000 je Käufer bei Begründung eines Hauptwohnsitzes eventuell eine Befreiung in Anspruch genommen werden.)

---

|   |   |                     |             |
|---|---|---------------------|-------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Pfeller 5a |                     |             |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 295650                                    |                     |             |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 102.6 m²                                  | <b>Zimmer</b>       | 5           |
| <b>Nebenräume</b>                         | 2   | <b>Etage</b>        | Erdgeschoss |
| <b>Bautyp</b>                             | Gebraucht                                 | <b>Baujahr</b>      | 2013        |
| <b>Bauweise</b>                           | Massiv                                    | <b>Objektart</b>    | Wohnung     |
| <b>Objekttyp</b>                          | Gartenwohnung                             | <b>Badezimmer</b>   | 1           |
| <b>Loggia</b>                             | 27,20 m²                                  | <b>Garten</b>       | 195,00 m²   |
| <b>Keller</b>                             | 16,40 m²                                  | <b>Abstellraum</b>  | 2,28 m²     |
| <b>Heizung</b>                            | Erdwärme                                  | <b>Verfügbar ab</b> | 2027        |
| <b>Parkplatz:</b>                         | (Tief-)Garage                             |                     |             |

---

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Kaufpreis         | € 750.000 |
| Monatliche Kosten | € 421,21  |