

## Schmuckstück in absoluter Bestlage – Villa mit Bodenseeblick!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Engel & Völkers EuV Immo GmbH  
Kontakt: Cem Ören  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchplatz 11  
6780 Schruns  
Telefon: 0043555674991  
Mobile: -  
E-Mail: cem.oeren@engelvoelkers.com

In fantastischer Hanglage am Ende einer ruhigen Sackgasse präsentiert sich diese elegante Villa in Dornbirn als außergewöhnliches Zuhause für Anspruchsvolle. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.073 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein beeindruckender Blick über die Stadt Dornbirn bis hin zum Bodensee – ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert. Die großzügige Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen und bietet ein Wohnambiente, das Komfort, Design und naturnahen Lebensstil harmonisch vereint. Die 1991 erbaute Villa wurde 2002 modernisiert und seither laufend auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Hochwertige Materialien – darunter edles Vollholzparkett – prägen das stilvolle Interieur. Die Kombination aus Erdwärmepumpe, Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung garantiert zudem energieeffizienten Wohnkomfort auf modernstem Niveau. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung und den Zugang zum beeindruckenden 50 m<sup>2</sup> großen Wintergarten besticht. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum zu einem lichtdurchfluteten Rückzugsort, der zu jeder Jahreszeit eine besondere Atmosphäre schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine hochwertige Einbauküche, insgesamt 6 Zimmer, 2 stilvolle Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Obergeschoss: das exklusive Masterbedroom mit offenem Schlaf- und Badebereich, der durch eine freistehende Badewanne und elegante architektonische Elemente geprägt ist. Die Kombination aus großzügigem Raumgefühl, hochwertiger Ausstattung und direktem Zugang zum Balkon schafft eine private Wohlfühlzone mit atemberaubendem Blick über die Dächer Dornbirns bis zum glitzernden Bodensee. Die Außenbereiche der Villa bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Zwei Balkone, eine sonnige Terrasse und der großzügige Garten schaffen ein harmonisches Ensemble aus Natur, Privatsphäre und Weitblick. Ein besonderes Juwel ist die Waldaußensauna, die pure Erholung und Wellness direkt am eigenen Grundstück ermöglicht – ein luxuriöser Rückzugsort nach einem aktiven Tag. Praktische Details wie die Doppelgarage runden das Angebot ab und machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien, Naturliebhaber oder Berufstätige mit dem Wunsch nach hoher Lebensqualität.

Diese einzigartige Villa in Dornbirn vereint ein exklusives Wohngefühl, eine unvergleichliche Aussichtslage und moderne Ausstattung zu einem Gesamtbild, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Ein Ort, an dem stilvolles Wohnen, Naturverbundenheit und Ruhe auf höchstem Niveau zusammenkommen.

#### Lage:

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Dornbirns, ruhig gelegen am Ende einer Sackgasse und eingebettet in eine idyllische Hanglage. Diese Position bietet nicht nur maximale Privatsphäre, sondern auch einen beeindruckenden Panoramablick über die Stadt Dornbirn bis hin zum Bodensee, der zu jeder Tages- und Jahreszeit ein unvergleichliches Ambiente schafft.

Die erhöhte Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit. Direkt vor der Haustür beginnen Wander- und Radwege ins Naherholungsgebiet Bödele, während gleichzeitig das Stadtzentrum von Dornbirn in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe, ohne die Ruhe der exklusiven Wohnlage zu beeinträchtigen. Dank der verkehrsberuhigten Sackgasse genießen Bewohner ein hohes Maß an Sicherheit und Ruhe – ideal für Familien, Paare und Menschen, die einen Rückzugsort suchen, ohne auf die Vorteile einer gut angebundenen Stadt verzichten zu müssen. Die Hanglage schafft zudem ein großzügiges Freiheitsgefühl und ermöglicht weite Ausblicke über das Rheintal, die Berge und den glitzernden Bodensee. Die hervorragende Anbindung an die umliegenden Regionen, darunter Bregenz, Feldkirch und die Schweiz, macht die Lage auch für Berufspendelnde attraktiv. Gleichzeitig liegt das Natur- und Freizeitparadies Bödele praktisch „vor der Haustüre“ – ein idealer Ausgangspunkt für Outdoor-Aktivitäten wie Skifahren, Wandern oder Mountainbiken.

Insgesamt verbindet diese besondere Wohnadresse Ruhe, Natur, Aussicht und Stadtnähe auf außergewöhnliche Weise – eine Kombination, die in Dornbirn nur selten in dieser Qualität zu finden ist.

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3 % zzgl. 20 % MwSt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist bei Abschluss des notariellen Vertrages zur Zahlung an die EuV Immo GmbH fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Die EuV Immo GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Alle Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der Erwerber.

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungssteuer, Rechtsanwalts-, Notarkosten und etwaige Barauslagen betragen ca. 1 % bis 1,2 % zzgl. 20 % MwSt. sowie 3,6 % Maklergebühr.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	296007		
<b>Wohnfläche</b>	240 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.073 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6	<b>Etage</b>	2. OG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1991
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Villa
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	165 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.01 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Externe ID</b>	engel_volkers_2_l-047JJU-W-047JJU		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	<b>Carport</b>	

---

Kaufpreis

€ 2.290.000

Provision

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.