

## Dornbirn: Exklusives Einfamilienhaus mit über 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Pool



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Anastasios Maximos  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Lindauer Straße 13 / 2, 6911 Lochau  
Telefon: +43 676 7090990  
Mobile: 00436767090990  
E-Mail: [anastasios.maximos@simaimmobilien.at](mailto:anastasios.maximos@simaimmobilien.at)

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dornbirn!

In einer angenehm ruhigen Wohnlage von Dornbirn erwartet Sie dieses stilvolle Einfamilienhaus, das im Jahr 2022 in hochwertiger Massivbauweise errichtet wurde.

Auf über 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 716 m<sup>2</sup> verbindet diese Immobilie modernes Design mit durchdachtem Wohnkomfort und zukunftsorientierter Technik.

Ob für Familien, die Raum und Lebensqualität suchen, oder für Käufer, die Wert auf Komfort und Design legen – hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause!

### Großzügiges Wohngefühl

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus mit einer klaren, zeitgemäßen Architektur und lichtdurchfluteten Räumen. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und eröffnen einen schönen Blick in den Garten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine einladende Atmosphäre zum Verweilen und Genießen. Die Küche überzeugt durch ihre erstklassige Ausstattung, eine großzügige Kücheninsel und hochwertige Geräte.

Ein besonderes Highlight ist die raffiniert integrierte, begehbare Zusatzküche, die sich geschickt hinter der eigentlichen Küche verbirgt und idealen Raum für die Zubereitung von Speisen bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei stilvoll ausgestattete Bäder sowie ein separates Gäste-WC.

### **Außenanlage, die seinesgleichen sucht**

Der hochwertig gestaltete Außenbereich mit eigenem Swimmingpool schafft eine private Wohlfühloase und lädt zu entspannten Stunden sowie sommerlichem Urlaubsgefühl direkt zuhause ein.

Die großzügige Terrasse sowie ein Balkon bieten zusätzlichen Raum für Erholung und gesellige Momente im Freien. Ergänzt wird dieses außergewöhnliche Gesamtbild durch den weitläufigen, liebevoll angelegten Garten, der nicht nur optisch überzeugt, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet und ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet.

### **Technik vom Feinsten**

Auch in technischer Hinsicht lässt diese Immobilie keine Wünsche offen: Eine nachhaltige Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage samt Batteriespeicher sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung.

Die Fußbodenheizung garantiert in allen Wohnbereichen ein angenehmes Raumklima, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort bieten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit über 40 m<sup>2</sup> Fläche, exklusive Einbaumöbel, zwei hochwertige Einbauküchen sowie einen großzügigen Dachboden, der wertvollen Stauraum schafft.

### **Fazit**

Dieses Haus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Technik zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ideal für alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein stilvolles Wohnambiente legen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie näher 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>	299638		
<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 Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.49 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A++
<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/405		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)		

---

Kaufpreis € 1.948.000  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.