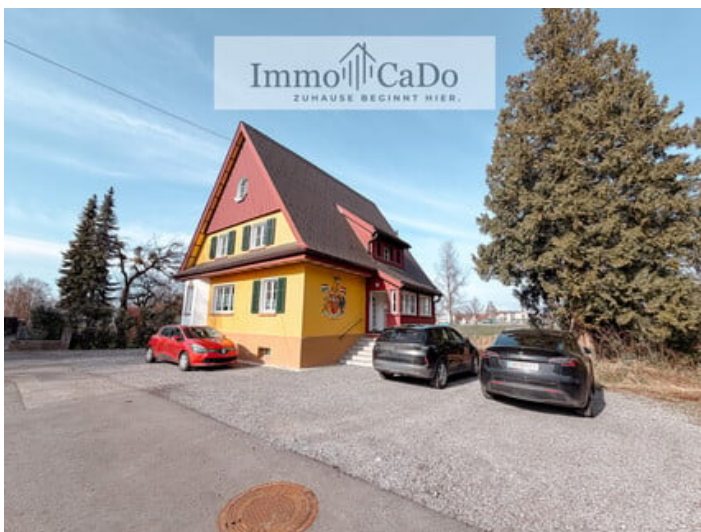




zur Anzeige

## Stilvolle und heimelige Atmosphäre: Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Dornbirn



### Kontaktinformationen

Firma: ImmoCaDo GmbH  
Kontakt: Laurin Sutter  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Sandgasse 13d  
6850 Dornbirn  
Telefon: 00435572430984  
Mobile: 00436705577835  
E-Mail: laurin@immo-cado.com

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- Adresse: Schweizerstraße 20, 6850 Dornbirn
- Objektart: Einfamilienhaus
- Baujahr: 1925, umfassende Kernsanierung 2021 - 2023
- Hochwertige Baumaterialien:
- Grundstücksfläche: ca. 1.238 m<sup>2</sup> (davon ca.250 m<sup>2</sup> Freihaltefläche)
- Wohnnutzfläche: ca. 166 m<sup>2</sup> zzgl. Kellerfläche mit ca. 70 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 2
- Separates WC: 1
- Heizung: Gas, Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung: Boiler
- Klimaanlage: für ein angenehmes Klima an heißen Tagen
- Energieausweis: Klasse C, HWB 89 kWh/m<sup>2</sup>a
- Außenbereich: Großer Garten mit eigener Bocciabahn
- Stellplätze: Ausreichend Außenstellplätze vorhanden
- Kaufpreis: € 1.150.000,-
- Verfügbarkeit: ab 01.12.2026

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus in der Schweizerstraße 20 vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort auf eindrucksvolle Weise. Ursprünglich im Jahr 1925 erbaut, wurde die Liegenschaft im Jahr 2023 umfassend und mit hochwertigen Materialien saniert. Das Ergebnis ist ein stilvolles Zuhause, das traditionelle

Bausubstanz mit zeitgemäßer Technik und hochwertigem Wohngefühl verbindet.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.238 m<sup>2</sup> (davon ca.250 m<sup>2</sup> Freihaltefläche), steht dieses einzigartige Haus mit folgender Aufteilung:

- Kellergeschoss: ca. 70 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: ca. 74 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 62 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 30m<sup>2</sup>

Das Haus verfügt über mehrere Schlafzimmer, zwei modern ausgestattete Badezimmer sowie ein separates WC, was insbesondere für Familien einen hohen Alltagskomfort gewährleistet. Im Innenausbau kamen hochwertige Materialien zum Einsatz, darunter wasserabweisender, brandfester und schallgeschützter Rigips, eine vollständige Hanfdämmung sowie eine besonders wirksame Trittschalldämmung. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung, die für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima sorgt. Mit einem Energieausweis der Klasse C (HWB 89 kWh/m<sup>2</sup>a) präsentiert sich die Immobilie energetisch in einem soliden und zeitgemäßen Zustand.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist die hauseigene Bocciabahn im Garten. Sie bietet eine außergewöhnliche Freizeitmöglichkeit direkt vor der eigenen Haustür und schafft einen idealen Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der weitläufige Außenbereich eröffnet darüber hinaus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ob Spielbereich für Kinder, Gemüsegarten, Poolprojekt oder stilvolle Outdoor-Lounge.

Ausreichend Außenstellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort und machen die Immobilie auch für Mehrpersonen-Haushalte besonders attraktiv.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Freizeit- und Naherholungsangeboten. Damit bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für Familien, die großzügiges Wohnen in gewachsener Umgebung schätzen.

Diese Immobilie stellt eine wertbeständige Investition in Lebensqualität dar. Die Verfügbarkeit ab 01.12.2026 ermöglicht eine frühzeitige und strukturierte Planung Ihres Immobilienerwerbs.

Für weitere Fragen, bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	301009		
<b>Wohnfläche</b>	166 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.238 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1925	<b>Objektart</b>	Haus

<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Keller</b>	70,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	01.12.2026	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	89.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Externe ID</b>	CaDo-117

---

Kaufpreis € 1.150.000