



zur Anzeige

Neuwertige 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Top-Ausstattung (Option auf XXL-TG-Platz)



Kontaktinformationen

Name: Dietmar I
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
Telefon: 06609753135
Mobile: -
E-Mail: dietmar.ilmer@gmail.com

Privatverkauf: Zum Verkauf steht eine hochwertige 4-Zimmer-Gartenwohnung in attraktiver und verkehrsgünstiger Lage in Dornbirn.

Die Wohnung wurde erst im September 2024 fertiggestellt und bezogen, befindet sich in einem absoluten Neuzustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen großzügigen, privaten Garten. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen mit perfekter Infrastruktur suchen. Die öffentliche Anbindung ist hier ideal, da sich die Bushaltestelle sowie der Bahnhof Hatlerdorf in unmittelbarer Nähe befinden.

?Highlights der Wohnung:

Wohnfläche: ca. 84 m² (aufgeteilt in Wohn-/Essbereich, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum, Flur)

Außenbereich: Ca. 12 m² überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum ca. 100 m² großen, blickdicht eingefriedeten Privatgarten (Südwest-Ausrichtung mit Blick auf den Breitenberg). Inklusive Edelstahl-Hochbeet (ca. 13 m Länge) und Gartenhütte.

Wohnen & Kochen: Großzügiger, offener Wohn-/Essbereich (ca. 30 m²) mit einer maßgefertigten DAN-Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Neupreis ca. 20.000 €).

Sanitär: Modernes Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken und WC. Ein zusätzliches Gäste-WC ist vorhanden.

Stauraum: Praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie ein überdurchschnittlich großer Kellerraum (ca. 14 m²).

?Ausstattung:

- Eiche-Naturholzboden in allen Wohnräumen
- Raumhohe, moderne Verfliesung im Badezimmer
- ?Stilvolle integrierte Deckenspots (teilweise in den Wohnräumen sowie im Flur und auf der Terrasse)
- ?Fußbodenheizung (Heizart: Fernwärme)
- ?Elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Hochwertiger Insektenschutz (teilweise mit Rollo- bzw. Schwingtüren)

Tiefgaragenplatz (Option):

Ein extralanger Tiefgaragenplatz sowie ein direkt angrenzender Motorradabstellplatz, welche beide 9 Meter Länge aufweisen, können um 29.000 € dazu erworben werden. Auf den Parkplatz passen problemlos 2 Autos hintereinander. Der Tiefgaragenplatz ist E-Mobility-ready.

?Finanzierungsvorteil:

Eine bestehende, zinsgünstige **Wohnbauförderung** des Landes Vorarlberg kann bei Erfüllung der Förderkriterien vom Käufer übernommen werden. Dies bietet eine attraktive Finanzierungsmöglichkeit zu deutlich besseren Konditionen als marktübliche Kredite. Der offene Förderbetrag beläuft sich auf rund 148.000 €.

?Zusätze & Gebäude-Infos:

Die Wohnung wird modernsten **ökologischen Anforderungen** gerecht: Ein Gründach, die Anbindung an das Biomassefernwärmenetz Hatlerdorf sowie die Photovoltaikanlage auf dem Dach sind absolut zeitgemäß.

Schall- und Lärmschutzwände sowie wenige Parteien im Haus sorgen zudem dafür, dass man von seinen Nachbarn nahezu nichts mitbekommt.

Ein großzügiger **Fahrradraum** befindet sich unmittelbar neben dem Wohnungseingang.

?In den monatlichen **Betriebskosten** sind der Reparaturfonds, die Gebäudereinigung, die Hausverwaltung, die Gebäudeversicherung sowie der Winterdienst bereits inkludiert.

?Ich freue mich über Ihre Anfrage und stehe für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung!

| | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
| Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): | Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Hatlerdorf | | |
| Anzeigen ID | 302239 | | |
| Wohnfläche | 84 m ² | Zimmer | 4 |
| Etage | Erdgeschoss | Bautyp | Neubau (bis 5 Jahre) |
| Baujahr | 2024 | Bauweise | Massiv |
| Objektart | Wohnung | Objekttyp | Gartenwohnung |
| Badezimmer | 1 | Terrasse | 12,00 m ² |
| Garten | 97,00 m ² | Keller | 14,00 m ² |
| Abstellraum | 2 m ² | Heizung | Fernwärme, Fußbodenheizung |
| Verfügbar ab | November 2026 | Heizwärmebedarf (HWB) | 28 kwh/m ² a |
| Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB) | B | Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) | 0,78 kwh/m ² a |
| Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE) | A | | |

| | |
|-------------------------|-----------|
| Kaufpreis | € 599.000 |
| Monatliche Kosten | € 528,28 |
| Preis (Auto-)Stellplatz | € 29.000 |