





Dornbirn: exquisites und großzügiges Einfamilienhaus mit loftartigem Wohnbereich und Pool in ruhiger Wohngegend

Entdecken Sie dieses großzügige Einfamilienhaus in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohngegenden Dornbirns. Auf einem herrlichen Grundstück erwartet Sie ein Wohnraum, der keine Wünsche offen lässt.

Mit einer Wohnfläche von etwa 210 m² plus vielfältigen Nutzflächen bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Wohnräume. Insgesamt stehen Ihnen 6 geräumige Zimmer plus Nebenräume zur Verfügung, die maximale Flexibilität und Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Genießen Sie entspannte Stunden im großen Garten mit der riesigen Terrasse, die mit einem beeindruckenden Swimmingpool ausgestattet ist. Hier können Sie die warmen Sommertage in vollen Zügen auskosten. Lassen Sie sich von den atemberaubenden Ausblicken auf den Dornbirner Hausberg Staufen und den Karren verzaubern.

Das riesige Eltern-Badezimmer wird Sie mit einer großen Eckbadewanne und einer separaten Dusche begeistern, während ein weiteres Badezimmer mit Badewanne ebenfalls zur Verfügung steht. Der loftartige Wohnbereich besticht durch seine hohe Decke und Oberlicht. Raumhohe Glasflächen lassen viel Licht in den Raum und bieten einen fantastischen Blick auf den Garten und den Pool. Ein offener Kamin sorgt für gemütliche Abende. Die voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und ist bereit für Ihre kulinarischen Kreationen. Eine Garage und zwei Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Dieses Haus vereint stilvolles Wohnen mit einem Höchstmaß an Komfort und Luxus. Ob für gesellige Zusammenkünfte, entspannte Abende am Kamin oder sommerliche Poolpartys – hier finden Sie den idealen Ort für alle Lebenslagen.

Dornbirn ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Die ruhige Wohngegend dieses Anwesens sorgt für ein harmonisches und entspanntes Lebensumfeld. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Dieses exklusive Einfamilienhaus in Dornbirn ist ein wahres Juwel und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses Traumhauses begeistern. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

DETAILS

Grundstück	ca. 600 m ²
Wohnfläche	ca. 213 m ² + Nutzflächen
Zimmer	6 + Nutzräume
Garage	Garage im EG + 2 Stellplätze
HWB	87 kWh/m ² a

KAUFPREIS

€ 1.098.000,-

NEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung, Kaufvertragserrichtungskosten,
Barauslagen und sonstige Gebühren je nach Anfall.
3% Provision+Mehrwertsteuer

BESICHTIGUNG

Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN
office@md-immobilien.at / +43 5574 90444

































Energieausweis für Wohngebäude

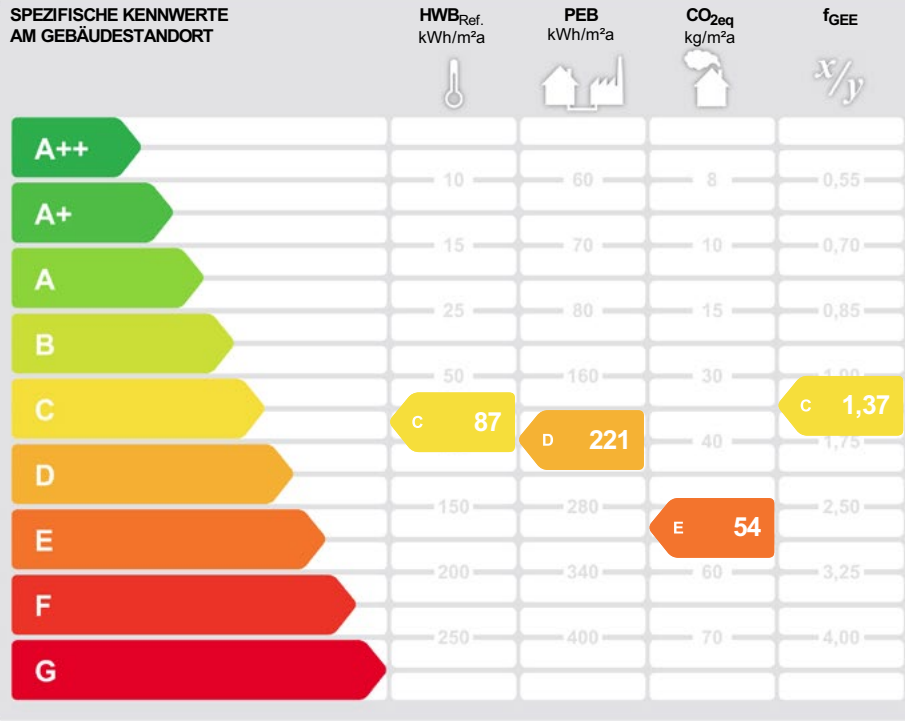
EA-Nr. 224312-1



nicht bewilligungsfähiger Vorabzug

BEZEICHNUNG	EFH Forachstraße 77	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Wohnbereich	Baujahr	1968
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 1 oder 2 Nutzeinheiten	Letzte Veränderung	ca. 1968
Straße	Forachstraße 77	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	9282/1	Seehöhe	440

Spezifische Kennwerte am Gebäudestandort



HWB_{Ref.}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **äquivalente Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase) für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.

