



Kleinwohnanlage  
Zollgasse  
Dornbirn



Wohnen  
mit  
MehrWert.



**Mehr Lage** Attraktives Wohngebiet im Stadtzentrum von Dornbirn | Sonnige und ruhige Lage | Komplette Infrastruktur und Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar | Hauptbahnhof und Busbahnhof in 300 Meter Entfernung

**Mehr Sonne** Sonniges und ruhiges Grundstück im Stadtzentrum | Sonnige Ausrichtung nach Süden | Freundliche, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume | Große, überdachte Sonnenterrassen | Badezimmer mit Fenster

**Mehr Architektur** Nur 9 Wohnungen | Architektur, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt | Barrierefreies Gebäude mit Lift | Schwellenlose Ausführung der Wohnungen | Funktionelle Wohnungseinteilung | Wohn- und Schlafräume sind getrennt | Schlafzimmer mit Zugang auf die Terrasse | Geräumiges Bad mit Badewanne und Dusche\* | Bad und WC getrennt\* | Optimaler Wetterschutz durch geschlossenes Stiegenhaus | Teilweise begrünte Nordfassade

**Mehr Platz** Großzügige Kellerräume, nicht einsehbar | Fahrradstellbereich im Kellergeschoss | Praktischer Abstellraum auf Ihrer Terrasse | Breite Tiefgaragenplätze | Allgemeine Sitz-, Spiel- und Grünflächen für alle Generationen

**Mehr Service** Optimales Finanzierungsmodell | Sicherstellung Ihrer Gelder durch Bankgarantie | Persönliche Betreuung vom Kauf bis zur Übergabe | Einen Ansprechpartner bei ATRIUM während der gesamten Bauphase | Umfassendes Kundeninformationssystem | 3 Jahre Gewährleistung

**Mehr Ausstattung** Kinderwagen- und rollstuhlgerechter Lift | TV-Empfang mittels Kabel-Anbieter | Marken-Einhandarmaturen | Geflieste, barrierefreie Dusche mit Marken-Armaturen | Badewanne „Smaragd Life“ mit Mittelablauf\* | Eingefliester Spiegel im Bad | Waschtisch „Smaragd Premium“ | Hochwertige Bodenbeläge und topaktuelle Fliesen | Sonnenschutz mit Raff-Lamellen-Storen | Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstüre | Hebe-Schiebetüre als Terrassenzugang aus dem Wohnbereich

**Mehr Wohnqualität** Mehr Wohnkomfort, weniger Energieverbrauch | Geringe Kosten für Heizenergie | 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung | Sehr gut gedämmte Gebäudehülle | Umweltfreundliche, komfortable Wärmepumpenheizung | Photovoltaikanlage | Geringer Heizwärmebedarf | Niedertemperatur-Fußbodenheizung | Zentrale Warmwasseraufbereitung | Kühlung über Fußbodenheizung möglich | Grander-Wasserbelebungsgerät

\* nicht Top 2, 5 und 8

**ATRIUM-MehrWert-Paket mit über 50 MehrWert-Schecks.**



## Wohnen in sonniger und ruhiger Lage im Stadtzentrum.

Das sonnig ausgerichtete Grundstück liegt in einer attraktiven Wohngegend in Dornbirn - ruhig und doch zentral. Der optimale Mix zwischen Zentrumslage und Ruhe gewährleistet ein hohes Maß an Lebensqualität.

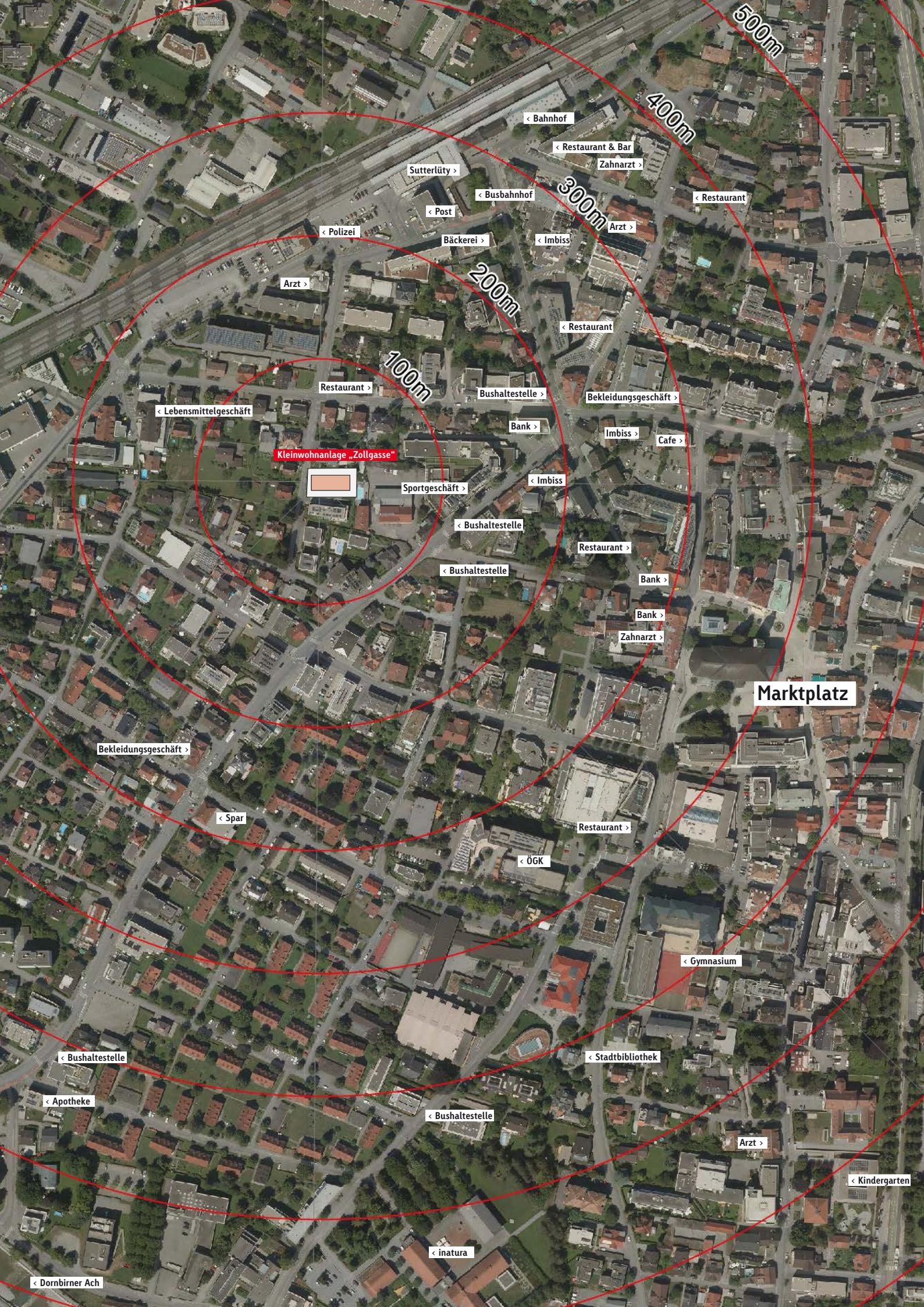
Das Stadtzentrum Dornbirn liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Schule, Kindergarten, Apotheke, Banken, Kirche und vieles mehr. Der Haupt- und Busbahnhof liegt in ca. 300 Meter Entfernung. Von Dornbirn aus sind sämtliche Destinationen in Vorarlberg sehr gut mit dem Zug oder Bus erreichbar.

Dornbirn ist die Stadt der kleinen Spezialitäten-Geschäfte und der großen Shopping-Zentren. Zweimal die Woche ist der Wochenmarkt auf dem Marktplatz jener Ort, der die Seele eines Dorfes und den Charakter einer Stadt verkörpert.

Kulturell hat Dornbirn einiges zu bieten, von Museen und Theatern bis hin zu Veranstaltungen und Konzerten verschiedenster Genres.

Dornbirn bietet aber weit mehr als Jubel, Trubel, Heiterkeit - bereits wenige Minuten außerhalb des Zentrums kann man die Natur in vollen Zügen genießen. Der Karren als spektakulärer Aussichtspunkt, Rappen- und Alplochschlucht als zwei der größten Schluchten Mitteleuropas sowie das Bödele und Ebnit als Wander-, Rodel- und Skiparadies bieten sowohl im Sommer als auch im Winter unvergessliche Naturerlebnisse.

Insgesamt ist Dornbirn für seine Vielfalt und Lebensqualität bekannt. Die perfekte Mischung aus Natur, Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur macht Dornbirn zu einem lebenswerten Ort.



500m

400m

300m

200m

100m

Bahnhof

< Restaurant & Bar

Zahnarzt >

< Restaurant

Sutterlüty >

< Busbahnhof

< Post

< Polizei

Bäckerei >

< Imbiss

Arzt >

Arzt >

< Restaurant

Restaurant >

Bushaltestelle >

Bekleidungsgeschäft >

< Lebensmittelgeschäft

Bank >

Imbiss >

Cafe >

Kleinwohnanlage „Zollgasse“

Sportgeschäft >

< Imbiss

< Bushaltestelle

Restaurant >

< Bushaltestelle

Bank >

Bank >

Zahnarzt >

Marktplatz

Bekleidungsgeschäft >

< Spar

Restaurant >

< ÖGK

< Gymnasium

< Bushaltestelle

< Stadtbibliothek

< Apotheke

< Bushaltestelle

Arzt >

< Kindergarten

< inatura

< Dornbirner Ach



Sonnenterrassen bzw. Privatgärten, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume sowie die hochwertige Bauweise zeichnen die Kleinwohnanlage besonders aus.

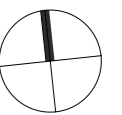


Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Fahrradabstellbereich. Von der Tiefgarage gelangen Sie mit dem Lift barrierefrei in Ihr Wohngeschoss.



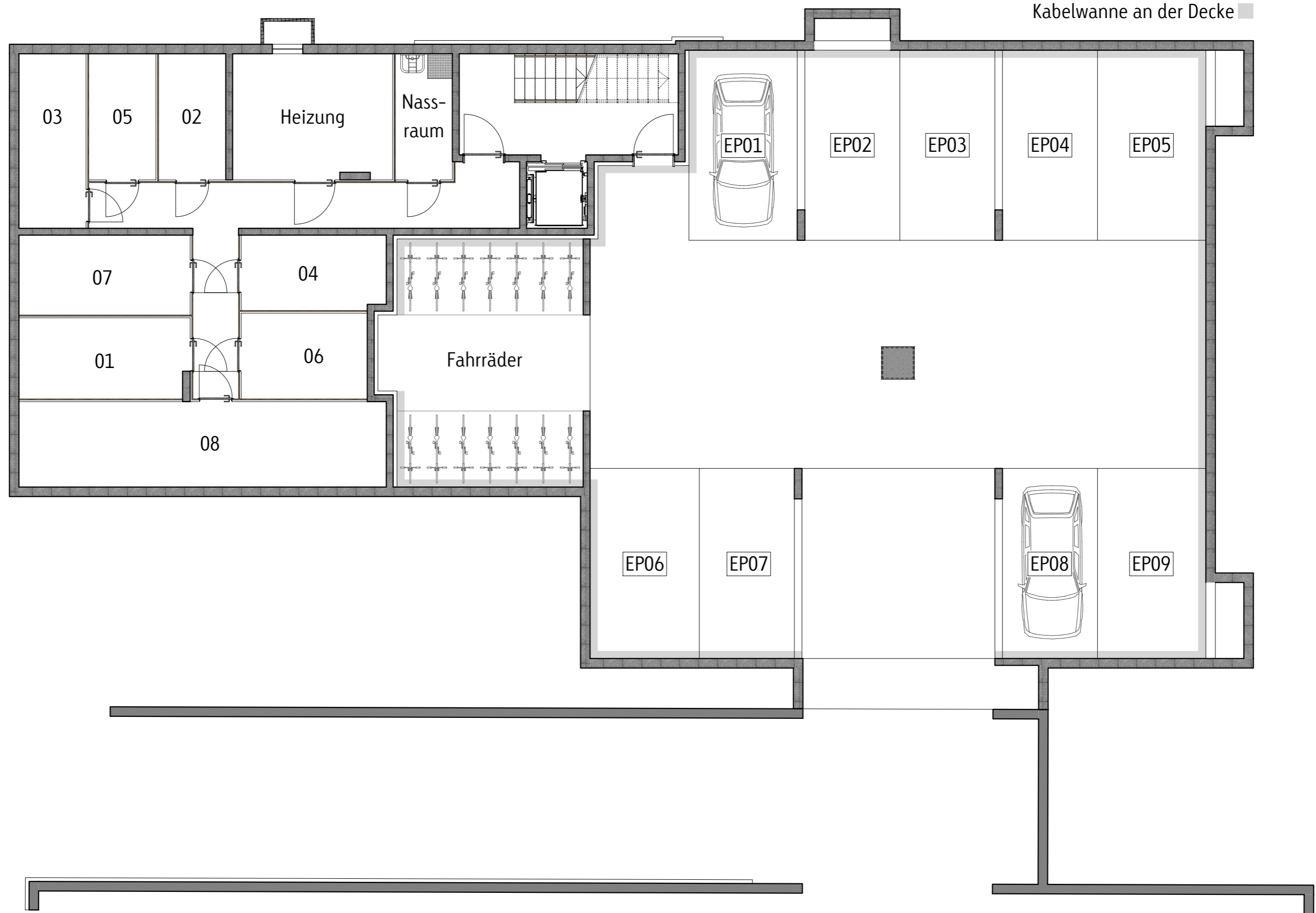
Die Außenanlagen werden attraktiv gestaltet. Sitzgelegenheiten, Grünflächen und Spielgeräte laden zum Verweilen ein.

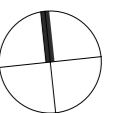
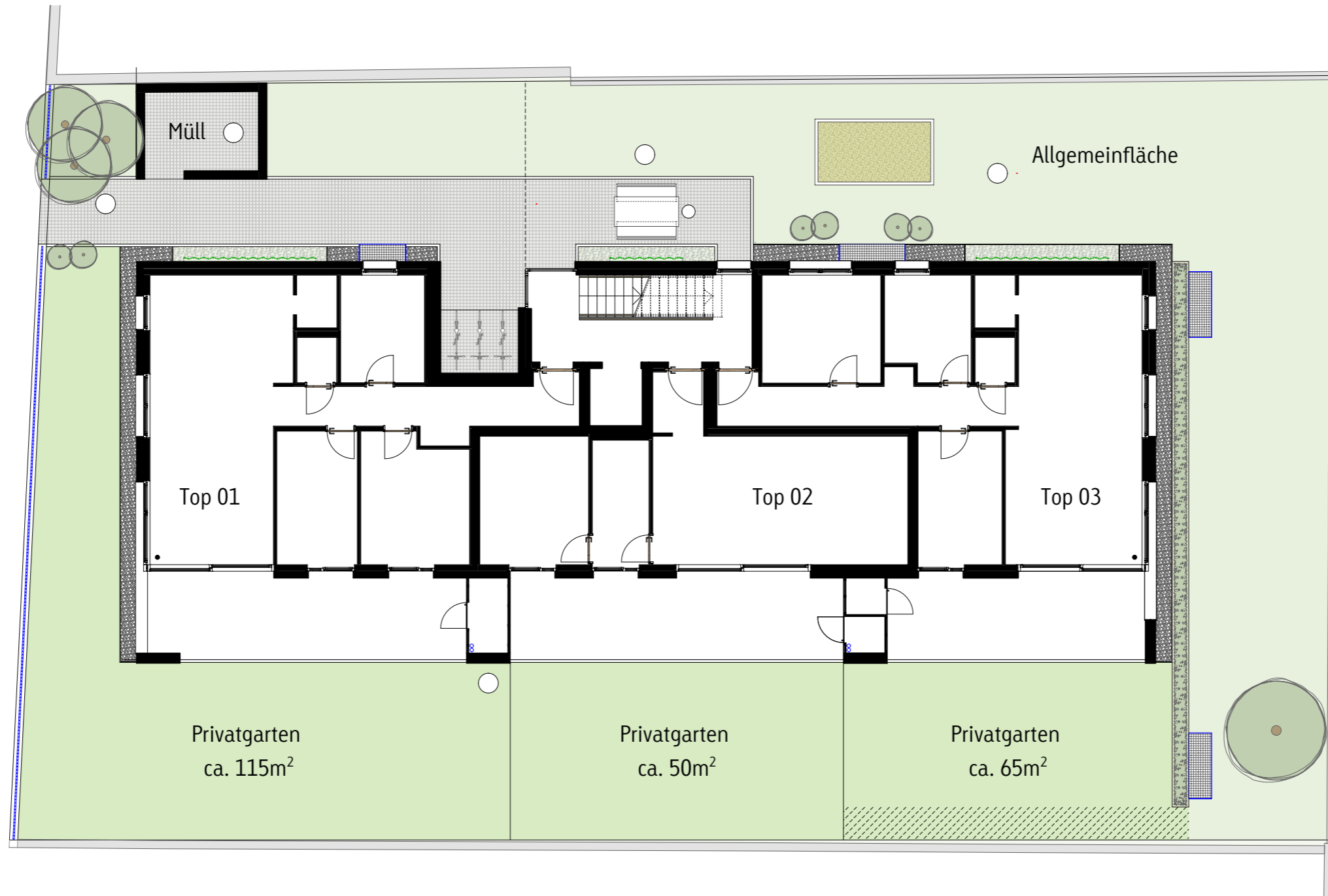




Süden







Süden

# Flächenübersicht

---

## Bezeichnung:

Kleinwohnanlage Zollgasse, Dornbirn Top 3

## Geschoss:

Erdgeschoss

## Wohnungstyp:

3-Zimmer-Wohnung mit Privatgarten und Terrasse  
mit sonniger Südausrichtung

---

## Flächen:

Wohnnutzfläche*		80,50 m <sup>2</sup>
Privatgarten	65,00 m <sup>2</sup>	
Terrasse	21,10 m <sup>2</sup>	
Freiflächen gesamt		86,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum Terrasse	1,30 m <sup>2</sup>	
Keller	8,10 m <sup>2</sup>	
Stauraum gesamt		9,40 m <sup>2</sup>

---

**Nutzbare Fläche** **176,00 m<sup>2</sup>**

---

1 Tiefgaragenplatz

\* Die angegebene Wohnnutzfläche ist ohne Verputz gerechnet und kann sich im Zuge der Detailplanung geringfügig verändern. Die Flächen für die Innenwände sind jedoch bereits abgezogen!

---

3-Zimmer-Wohnung  
Top 03



Grundriss mit Einrichtungsvorschlag, Maßstab 1:50.  
Die Einteilung kann individuell auf Ihre Wünsche angepasst werden.

# Preisübersicht

---

Kleinwohnanlage Zollgasse, Dornbirn, Top 3	622.700,--	
Tiefgaragenplatz	+ 27.000,--	
Gesamtkaufpreis		649.700,--
Wohnbauförderung*		- 145.000,--
Finanzbedarf abzgl. Wohnbauförderung		504.700,--
Kaufnebenkosten* (3,5 % Grunderwerbsteuer, Vertragskosten)		+ 29.370,--
<b>Finanzbedarf inkl. Nebenkosten</b>		<b>534.070,--</b>

---

\*In der Förderung berücksichtigt sind die Basisförderung und die Zuschläge für Klimaschutz, Regionalität sowie für den Ersterwerb einer Immobilie. Die angegebene Wohnbauförderung kann sich durch persönliche Voraussetzungen (Anzahl Kinder, Einkommenshöhe etc.) noch erhöhen bzw. verringern. Die Förderung erhalten nur förderungswürdige Personen. Wir informieren Sie gerne.

---

\*Sollten die Bestimmungen für die Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr nicht zum Tragen kommen, erhöhen sich die oben angeführten Nebenkosten um EUR 5.500,-- und sind von der Käuferseite zu bezahlen.

---

Wir sind gerne bereit, Ihnen ein attraktives Finanzierungsangebot zu erstellen! Wir zeigen Ihnen dabei einerseits die günstigsten Finanzierungsmöglichkeiten auf, und Sie sehen andererseits klar die monatliche Rückzahlungsrate. Für welche Finanzierung und welches Institut Sie sich schlussendlich entscheiden, bleibt Ihnen selbstverständlich freigestellt.

---

KEINE Vermittlungsprovision! Angebot freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten; Preise in Euro. Die Angaben sind auf die Eigennutzung und nicht auf die Vermietung ausgelegt, d.h. es ist keine vorsteuerabzugsfähige Umsatzsteuer enthalten.

---

Wir sehen die Beziehung zu unseren Kunden und Handwerkern als Partnerschaft, geprägt von gegenseitigem Vertrauen, Verständnis und Ehrlichkeit. Als sich wechselseitig ergänzendes Team nehmen wir unsere Kraft aus der Freude über gemeinsame Erfolge. Wir sind stolz auf die zahlreichen bereits realisierten Gebäude und freuen uns darüber, in vielen Kunden Freunde gefunden zu haben.

## ATRIUM Firmengründung: 1989

### ATRIUM-Leistungsspektrum

#### WOHNBAU

Wir errichten energieeffiziente Kleinwohnanlagen mit hohem Wohnkomfort in ausgesuchten Lagen.

#### ARCHITEKTUR

Unsere Architekten planen für Sie individuelle Büro- und Geschäftsräume, Industrie- und Gewerbeobjekte, Kommunalbauten sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser.

#### IMMOBILIEN

Wir bewerten und vermitteln Wohnungen, Häuser, Grundstücke und Wirtschaftsgebäude - zuverlässig und professionell.

#### PROJEKTENTWICKLUNG

Sie haben ein Grundstück oder ein Gebäude und wollen mehr daraus machen? Gemeinsam entwickeln wir die optimale Lösung - ganzheitlich und verantwortungsvoll.

## ATRIUM-Leistungen

Liegenschaftsbewertung  
Projektentwicklung  
Architektur  
Ausschreibung  
Bauleitung und -koordination  
Projektmanagement  
Verkauf und Kundenbetreuung  
Vermietung und Mietverwaltung  
Energieausweiserstellung  
Sanierungsberatung

## ATRIUM-Geschäftsführung

JEANNOT FINK, MBA  
Geschäftsführer

SEBASTIAN WARGER, MSc Arch.  
Prokurist | Architektur

Dipl. Arch. ETH FLORIAN EBERLE, MAS  
Prokurist | Architektur | Projektentwicklung

WOLFGANG LANG, MSc  
Prokurist | Verkauf | Marketing



ATRIUM®  
- Wohnbau  
- Architektur  
- Immobilien  
- Projektentwicklung

