





Lichtverwöhnte Wohnung in Dornbirn

Diese Immobilie in einer **zentralen Dornbirner Wohngegend** besticht durch ihr überaus lichtverwöhntes Ambiente.

Der helle, loftartige und etwa 35m² große Bereich für Wohnen, Kochen und Essen zeigt sich im offenen und **großzügig gehaltenen Grundriss** und wird um eine **komplett verglaste Loggia** mit traumhaftem Ausblick auf den Hausberg Staufen erweitert. Zwei zusätzliche, gemütliche Räume mit jeweils etwa 13m² bieten darüberhinaus die Möglichkeit für Privatsphäre. Ansprechende Echtholz-Parkettböden, ein modern ausgestattetes Badezimmer und ein Tiefgaragen-Parkplatz komplettieren das Angebot.

Die Dornbirner Eigentumswohnung liegt zentrums- und naturnah nur **vier Gehminuten vom Bahnhof und zehn Gehminuten vom Marktplatz entfernt** - beste Infrastruktur inklusive. Das Naherholungsgebiet an der Dornbirner Ach ist ebenfalls zu Fuß schnell erreichbar. Dornbirn zeigt sich als aufstrebende Stadt und eigentliches Zentrum von Vorarlberg mit einem außerordentlichen Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen, einer spannenden Gastronomie- und Shopping-Szene sowie einer beeindruckenden Naturkulisse in unmittelbarer Nähe.

DETAILS:

Wohnfläche	ca. 78,5 m ²
Zimmer	3
Veranda	ca. 8,2 m ²
Keller	ja
Tiefgarage	ja
HWB	51 kWh/m ² a

KAUFPREIS:

€ 449.000,-

NEBENKOSTEN:

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

BESICHTIGUNG:

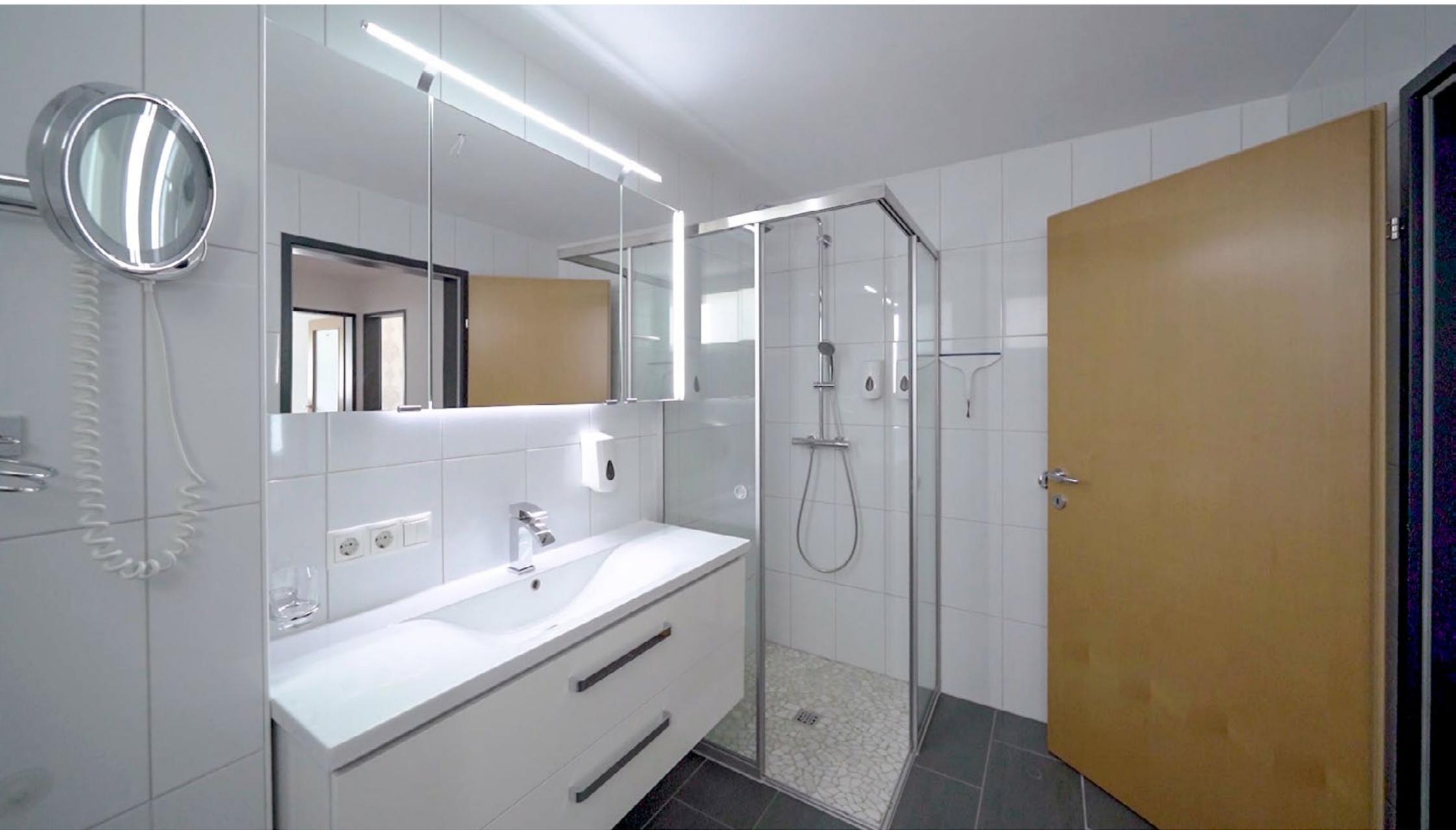
Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN
T +43(0)5574 90444 / office@md-immobilien.at



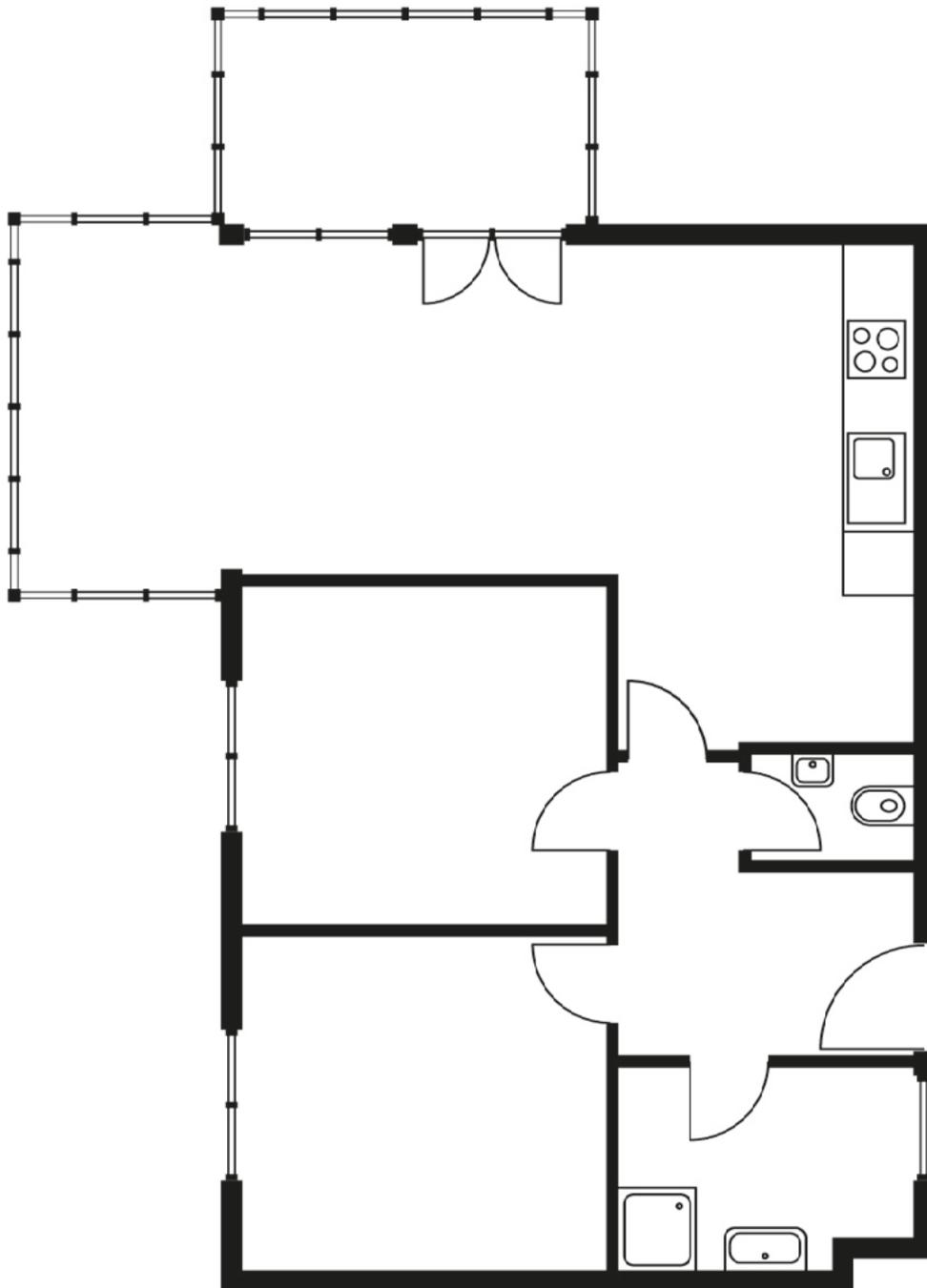












Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN

Nr. 9903-2



Objekt	WA Rohrbach Dornbirn Haus 1		
Gebäude (-teil)	.	Baujahr	2004
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 2004
Straße	Schlachthausstraße 9	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	8881/2	Seehöhe	426 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWS _{ref} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO ₂ kg/m²a	f _{GEE}
A++	10	60	8	0,55
A+	15	70	10	0,70
A	25	107	20	A 0,80
B	51	160	30	1,00
C	108	220	40	1,75
D	150	280	50	2,50
E	200	340	60	3,25
F	250	400	70	4,00
G				

HWS_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumfülltechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWS) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

EGB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der Endenergiebedarf entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerverhaltens. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

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

CO₂: Gesamter dem Endenergiebedarf (EGB) zuzurechnende Kohlendioxidemissionen für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

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