





Dornbirn Zentrum: stilvolle und komfortable 4,5-Zimmer-Wohnung mit schöner Terrasse

Diese stilvolle und großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung nahe dem Zentrum von Dornbirn bietet auf 93,4 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort und ist perfekt geeignet für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend an einer Privatstraße, die nur wenige Gehminuten vom lebhaften Stadtzentrum entfernt ist. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie eine Vielzahl an Freizeit- und Ausgelmöglichkeiten, die Dornbirn zu bieten hat. Ob Shopping, Kultur oder Kulinarik – alles liegt direkt vor der Haustür.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster von natürlichem Licht durchflutet wird. Die moderne Küche mit Kücheninsel lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein und bietet gleichzeitig ausreichend Stauraum sowie hochwertige Geräte, die den Alltag erleichtern. Der offene Grundriss schafft ein einladendes und kommunikatives Ambiente, ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Durch die großen Fensterfronten haben Sie direkten Zugang zur 34,6 m² großen Terrasse, die eine grüne Oase der Ruhe inmitten der Stadt bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gemütliche Grillabende.

Die gesamte Wohnung ist mit edlem Parkettboden ausgestattet, der nicht nur optisch besticht, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das moderne Steinzeug-Bad beeindruckt mit einem edlen Look und bietet genug Platz für entspannte Momente der Erholung. Ein separates, zweites WC sorgt für zusätzlichen Komfort, gerade bei mehreren Personen im Haushalt.

Neben dem einladenden Wohnbereich bietet die Wohnung genügend Raum für bis zu drei Schlafzimmer, die individuell gestaltet werden können. Sei es als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einem wahren Raumwunder.

Für Paare und Familien, die das urbane Leben lieben, jedoch nicht auf Ruhe und Privatsphäre verzichten möchten, ist diese Wohnung eine absolute Traumimmobilie. Die Kombination aus ruhiger Lage und der Nähe zum Stadtzentrum, in dem Sie alles für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Freizeitaktivitäten finden, macht diese Wohnung zu einem seltenen und gefragten Angebot auf dem Immobilienmarkt in Dornbirn.

Autobahn-Anschluss 5 Minuten, deutsche Grenze (Lindau) 20 Minuten, Schweizer Grenze 15 Minuten, Liechtensteiner Grenze 30 Minuten, Mailand 2 Stunden, München 2 Stunden, Zürich 1,5 Stunden, Arlberg 50 Minuten, Bregenzerwald ca. 30 Minuten, Montafon ca. 40 Minuten. Flughäfen: Friedrichshafen & Memmingen 45 Minuten, Altenrhein 30 Minuten, Zürich 1,5 Stunden, München 2 Stunden.

DETAILS

Wohnfläche	ca. 93,4 m ²
Terrasse	ca. 34,6 m ²
Zimmer	4,5 im EG
Keller	1 Abteil
Parkplatz	2 Stellplätze
HWB	119 kWh/m ² a

KAUFPREIS

€ 549.000,-

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 5574 90444 / office@md-immobilien.at





















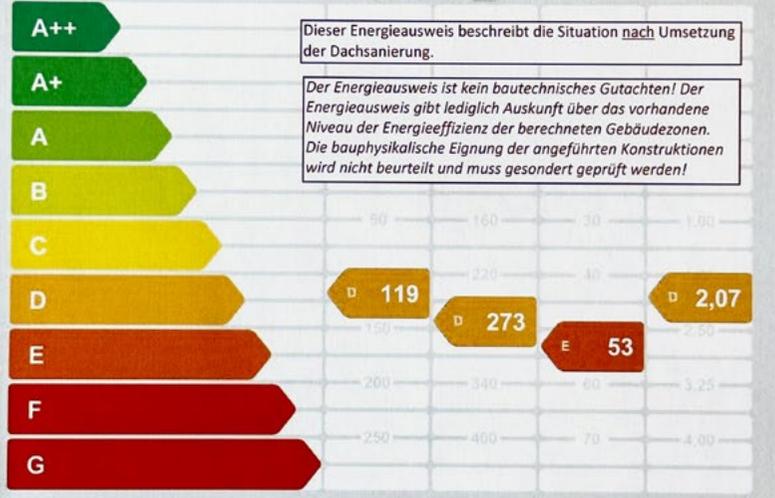
Energieausweis für Wohngebäude Nr. 66449-1



Objekt	Wohnanlage Grabenweg 4 Sanierung Flachdach 2017		
Gebäude (-teil)	Wohnanlage	Baujahr	1976
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 2000
Straße	Grabenweg 4	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	6683/2	Seehöhe	432 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

HWB _{ref} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO ₂ kg/m²a	f _{GEE}



Dieser Energieausweis beschreibt die Situation nach Umsetzung der Dachsanierung.

Der Energieausweis ist kein bautechnisches Gutachten! Der Energieausweis gibt lediglich Auskunft über das vorhandene Niveau der Energieeffizienz der berechneten Gebäudezonen. Die bauphysikalische Eignung der angeführten Konstruktionen wird nicht beurteilt und muss gesondert geprüft werden!

- HWB_{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 raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.
 - NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.
 - EEB:** 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.
 - 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.
 - CO₂:** Gesamter Endenergiebedarf (EEB) 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).
- Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Bauangebotsverordnung I, GLB Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 92/2016, in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

EAW-Schlüssel: SQJQ4S1

