

## Wohlfühlen in Dornbirn! Schöne 3-Zi-Wohnung mit exklusiver Ausstattung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: smart home Immobilienprofi GmbH  
Kontakt: Raphael Bilgeri  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Mondscheingasse 8, 6845 Hohenems  
Telefon: 05574 22569  
Mobile: +43 699 17430219  
E-Mail: r.bilgeri@smarhomeimmo.at

In ruhiger Einfamilienhausgegend befindet sich dieses Kleinwohnprojekt WA Weißachergasse 25 -27 mit 2 Baukörpern - geplant vom weltweit tätigen Architekturbüro Baumschlager Hutter Partners - die gesamt 20 Einheiten umfassen. Die Häuser zeichnen sich durch moderne Architektur und puristische Materialauswahl aus und passen sich harmonisch an den Straßenverlauf und das Hanggelände an. Durch die Gebäudeplatzierung direkt am Hang erhalten die Wohnungen eine schöne Aussicht in die Umgebung. Ein innovatives Heizsystem mit Luftwärmepumpe, Carport und ein großer Fahrradraum ergänzen das Angebot.

Diese 3-Zi-Wohnung im 1. Obergeschoss wird durch einen großzügigen Gaderobenbereich eröffnet, welcher durch eine hochwertige Rauchglastüre vom Korridor abgetrennt wurde. Anschließend befindet sich noch ein zusätzliches Gäste-WC.

Der großzügig geschnittene und durchdacht eingeteilte Koch-/Wohn-/Essbereich wurde mit einer exklusiven Tischlerküche sowie mit hochwertigen Markengeräten (Miele) ausgestattet. Ein großer Esstisch sowie eine gemütliche Couch finden in der Räumlichkeit ebenfalls ihren geeigneten Platz.

Der gesamte Wohnbereich sowie die Schlafzimmer und die Garderobe verfügen über einen eleganten Parkettboden, die Nassbereiche über moderne Fliesen.

Das Elternschlafzimmer mit über 14,5m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Die Bodentiefenfenster in der gesamten Wohnung bieten ausreichend Lichteinfall und erhöhen somit die Wohnqualität um ein vielfaches. Das zweite Schlafzimmer ist durch den praktischen Grundriss mit einem Home-Office Bereich gut kombinierbar, aber auch ein begehbares Ankleidezimmer lässt sich in diesem Raum gut einrichten.

Das Bad wurde sowohl mit Badewanne als auch mit einer großzügigen Dusche (mit Sitzbereich) ausgestattet. Ihre Freizeit genießen Sie auf der schönen Loggia.

Zur Wohnung zugehörig ist der Carportplatz sowie ein dahinterliegendes Kellerabteil.

Lage:

In der Weißachergasse profitieren Sie von optimaler Infrastruktur und die kurzen Wege zu den Dingen des täglichen Lebens: die Bäckerei, die Apotheke, die Bank sowie die Schule und auch die Innenstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der Nähe.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Weißachergasse 25		
<b>Anzeigen ID</b>	229286		
<b>Wohnfläche</b>	85 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Baujahr</b>	2022	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Keller</b>	4,42 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung, Luft Wärmepumpe	<b>Verfügbar ab</b>	01.04.2025
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	38.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.56 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	2020-04998_23_VM
<b>Parkplatz:</b>	Carport (1)		

---

Gesamtbelastung	€ 1.590
Netto-Kaltmiete	€ 1.182,5
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 283,8
Mehrwertsteuer	€ 123,7
Gesamtmiete (inkl. MwSt.)	€ 1.306,2
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.182,5
Kautions	€ 4.800