



zur Anzeige

## Neubauwohnung im Hatlerdorf! 3-Zi-Wohnung mit Loggia zu vermieten! Top A3



### 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

Im Herzen von Dornbirn, entsteht diese wunderschöne Wohnanlage, eingebettet in eine wunderschöne Parkanlage mit Kletterwand, Steingarten und Hochbeeten.

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss der Wohnanlage im Haus D.

Die Räumlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

Der Eingangsbereich eröffnet sich mit einer großzügigen Diele von 8,78 m<sup>2</sup> mit Platz für eine Garderobe.

Ein WC sowie ein Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss befinden sich entlang der Diele. Anschließend folgt das Badezimmer mit 5,71m<sup>2</sup>, welches über einer Dusche, einer Badewanne sowie einem Waschtisch ausgestattet wurde.

Der helle Wohn-Koch-Essbereich mit 26,89m<sup>2</sup> wird mit einer modernen Küche ausgestattet.

Die durchdacht geschnittenen Schlafzimmer, zwischen ca. 10m<sup>2</sup> und ca. 15m<sup>2</sup> können mit großen Kleiderschränken, Betten oder alternativ auch als Büro oder Ankleidezimmer eingerichtet werden.

Die gemütliche Loggia mit rund 11,70m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen ein.

Stauraum bietet Ihnen das dazugehörige Kellerabteil im Untergeschoss der Wohnanlage.

Ihr Fahrzeug parken Sie bequem auf Ihrem zugeordneten Aussenabstellplatz.

Lage:

Dornbirn ist mit knapp über 48.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt in Vorarlberg, die attraktive Lage mitten im Rheintal und die optimale Infrastruktur machen Dornbirn zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsort. Die Lage in der Bahngasse bietet kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs. Ebenso befinden sich pädagogische Einrichtungen nur einen Steinwurf entfernt. In Sachen Mobilität punktet Dornbirn mit einem Anschluss

ans Bahnnetz, den flächendeckenden Bushaltestellen und dem Autobahnanschluss. In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum sowie die Fachhochschule und eine Vielzahl an Aktivmöglichkeiten - abseits des Arbeitsalltags - wie z.B.: Karren, Ebnet, Stadtbad uvm.

Die künftigen Bewohner dürfen sich auf beste Infrastruktur, die eine Innenstadtlage mit sich bringt, rasche Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes der Dornbirner Ache und über ein attraktives, persönliches Wohnumfeld freuen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Bahngasse 29		
<b>Anzeigen ID</b>	265866		
<b>Wohnfläche</b>	71 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	4	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2024
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Keller</b>	7,05 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fernwärme, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Befristung</b>	3 Jahre
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.65 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	2017- 04948_58_VM_6
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

---

Gesamtbelastung	€ 1.380
Netto-Kaltmiete	€ 1.002,44
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 271,32
Mehrwertsteuer	€ 106,24
Gesamtmiete (inkl. MwSt.)	€ 1.108,68
Miete (exkl. MwSt.)	€ 1.002,44
Kaution	€ 4.100