



## Exklusives Einfamilienhaus in Dornbirn – Wohnen am Kiebitzweg

zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	ImmoCaDo GmbH
Kontakt:	Carlos Baldauf
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sandgasse 13d 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 5572 430 984
Mobile:	+43 664 230 91 37
E-Mail:	carlos@immo-cado.com

### Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnnutzfläche Haus: ca. 183,60 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 462 m<sup>2</sup>
- Terrasse EG: ca. 77,72 m<sup>2</sup> (davon ca. 39,65 m<sup>2</sup> überdacht)
- Doppelgarage: ca. 40,65 m<sup>2</sup> + zusätzliche Abstellmöglichkeiten
- Grünfläche: ca. 167,38 m<sup>2</sup>
- Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Bauweise: Ziegel - Massivbauweise inkl. Zwischenwände
- Hochwertige und exklusive Ausstattung
- Fertigstellungszeit: ca. 13 Monate ab behördlicher Genehmigung
- Kaufpreis: € 1.616.650,- (inkl. Grundstücks-, Gebäude- und Umgebungskosten)

### Beschreibung der Immobilie

In einer der begehrtesten Wohnlagen Dornbirns, im familienfreundlichen Kiebitzweg, entsteht dieses außergewöhnlich exklusive Einfamilienhaus. Geplant und realisiert von Hauswerk Baumanufaktur, vereint die Immobilie höchste Bauqualität, modernes Design und eine ideale Raumaufteilung.

Das Grundstück umfasst ca. 462 m<sup>2</sup>, auf dem das zweigeschossige Haus mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 183,60 m<sup>2</sup> errichtet wird. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohnbereich im Erdgeschoss, der dank großer Glasflächen einen nahtlosen Übergang zur Terrasse und der ca. 167,38 m<sup>2</sup> großen Grünfläche schafft. Die Terrasse bietet mit ca. 77,72 m<sup>2</sup> reichlich Platz für Outdoor-Aktivitäten, wobei ein Teil davon (ca. 39,65 m<sup>2</sup>) überdacht ist – ideal für entspannte Abende oder gesellige Anlässe. Optional kann ein Swimmingpool

integriert werden.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst im Erdgeschoss eine Garderobe, ein Gäste-WC, eine offene Küche mit angrenzendem Essbereich und eine separate Speis. Der Wohnbereich ist optisch geschickt durch eine freistehende Designertreppe getrennt, die ins Obergeschoss führt. Hier befinden sich zwei klar getrennte Bereiche: ein Elternbereich mit Schlafzimmer, großzügiger Ankleide und luxuriösem Badezimmer inklusive freistehender Badewanne sowie ein Kinderbereich mit drei Zimmern und einem eigenen Bad.

Die großzügige Doppelgarage mit ca. 40,65 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Fahrräder und ist direkt mit der Garderobe verbunden. Zusätzliche Gästeparkplätze befinden sich auf der Nordseite.

Das Haus wird in hochwertiger Massivbauweise schlüsselfertig errichtet, inklusive sämtlicher Umgebungs- und Vorarbeiten wie Kanalisierung und Anschlüsse. Zur Ausstattung gehören eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, Holz-Alu-Fenster, elektrische Raffstores, ein Dachbegrünungssystem für die Flachdächer und edle Materialien wie Echtholz-Langdielen sowie Feinsteinzeug.

Die familienfreundliche und naturnahe Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Dank der professionellen Planung und kurzen Bauzeit von etwa einem Jahr nach behördlicher Bewilligung, erwartet Sie hier ein Traumhaus, das keine Wünsche offenlässt.

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort in einer der besten Lagen Dornbirns – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Die Hauswerk Baumanufaktur errichtet das Einfamilienhaus als Generalunternehmer entsprechend den gültigen OIB-Richtlinien und Baugesetze. Das Grundstück wird direkt vom derzeitigen Grundeigentümer erworben. Einmalkosten (fallen nur auf den Grundstückspreis i.H.v. € 565.950,- an):

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3,6% inkl. MwSt.

Vertragserrichtungskosten: 1,2% inkl. MwSt.

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	267796		
<b>Wohnfläche</b>	183.6 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	462 m <sup>2</sup>
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Balkon</b>	77,72 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	167,38 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2
<b>Externe ID</b>	CaDo-069		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (2)	

---

Kaufpreis € 1.616.650