



## Meine Wunschwohnung

Haus B | Whg 01 | 3 Zimmer | Gartenwohnung  
Wohnfläche 86 m<sup>2</sup> | Balkon 16.5 m<sup>2</sup> | Garten 155 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Das Projekt

- ✓ Zwei Baukörper mit je 9 bzw. 4 Wohnungen
- ✓ 2, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- ✓ Erdgeschosswohnungen mit großzügigen Privatgärten
- ✓ 3-Zimmer-Penthouse mit großzügigen teilüberdachten Terrassen
- ✓ 4-Zimmer-Penthouse mit großzügigen teilüberdachten Terrassen
- ✓ Hochwertige Architektur: Baumschlager Hutter Partner, Dornbirn
- ✓ Geplanter Baubeginn: 2024
- ✓ Bezugfertig: 2026

## Die Bauweise

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung

Die solide Bauweise ist uns als traditionelles Bauunternehmen besonders wichtig. Denn sie ist das Fundament, damit Sie lange Freude mit Ihrer Wohnung haben. Einen kurzen Überblick der Bauweise haben wir für Sie zusammengestellt.

## Die Ausstattung

Neben der durchdachten Planung und soliden Bauweise legen wir besonderes Augenmerk auf die Ausstattung der Wohnungen. Natürliche Materialien wie Echtholz oder Feinsteinzeug und hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller bieten wir Ihnen als Grundausstattung in verschiedenen Ausführungen und farblichen Nuancierungen an. Unsere Berater:innen stehen Ihnen fachkundig zur Seite und zeigen Ihnen die ausgewählten Materialmuster. Ausstellungskoje bei unseren regionalen Partnern für Sanitärausstattung machen unsere Bad- und WC-Ausstattung bereits als Musterraum ausgebaut erlebbar.

Sie haben Wünsche abseits unserer Grundausstattung? Dann stehen Ihnen unsere Handwerks-Partner selbstverständlich auch direkt beratend zur Verfügung.

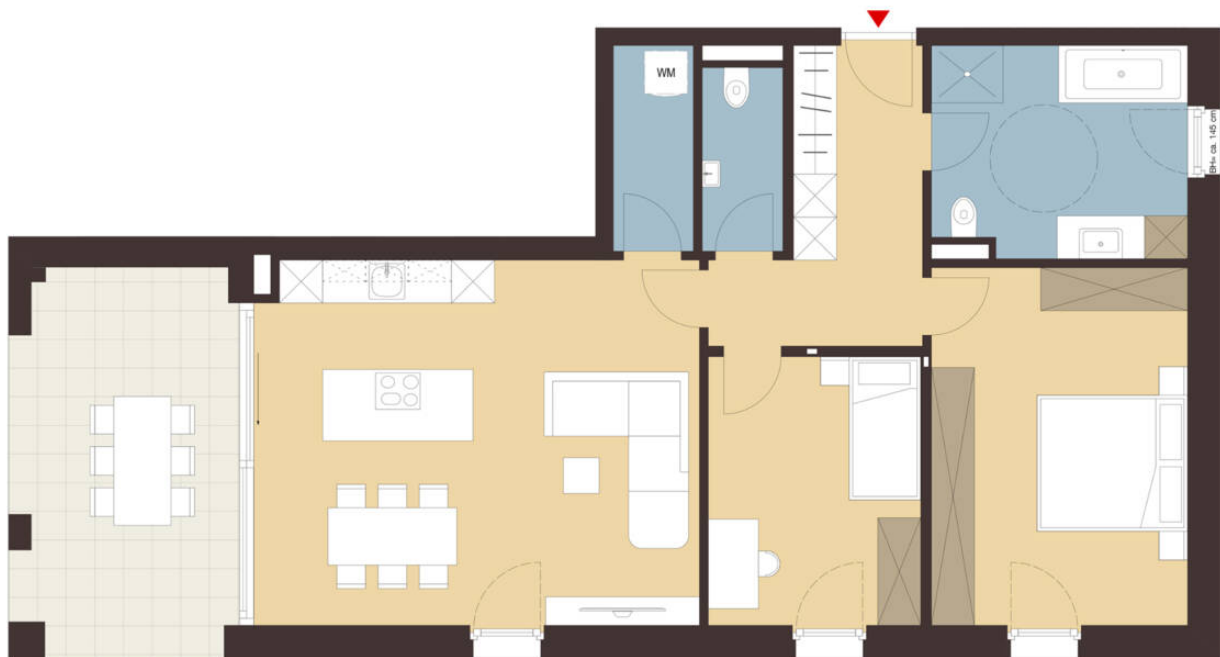
Und die Küche? Auch hier haben wir bereits Vorarbeit geleistet und einen Küchenplan für Sie ausgearbeitet. Auf Wunsch können Sie diesen direkt mit unserem Küchenpartner umsetzen.

## Die Lage

Die Wohnlage profitiert vor allem durch die Nähe zur Innenstadt. Denn es sind nur 10 Gehminuten bis zum Dornbirner Rathausplatz und somit in die Fußgängerzone. Hier laden zahlreiche Geschäfte, Bars, Restaurants, kulturelles Angebot, Veranstaltungen auf dem Marktplatz sowie der Wochenmarkt am Mittwoch und Samstag zum Shoppen und Verweilen ein.

Autofrei mobil sind Sie mit den Dornbirner Stadtbuslinien, dessen Haltestelle sich in unmittelbarer Nähe befindet. So erreichen Sie bequem den Hauptbahnhof wie auch den Messepark. Nur wenige Autominuten entfernt erreicht man von hier aus das Bodele-Naherholungsgebiet am Losenpass.

# Grundrissplan



**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss im Maßstab 1:50 für Sie bereit. **Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

## Details zur Wohnung

Haus:	<b>B</b>
Geschoss:	<b>Erdgeschoss</b>
Whg:	<b>01</b>
Wohnfläche	<b>86 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Zimmer:	<b>3</b>
Anzahl Bäder:	<b>1</b>
Anzahl Toiletten:	<b>2</b>
Balkon	<b>16,5 m<sup>2</sup></b>
Garten	<b>155 m<sup>2</sup></b>
Kochen/Wohnen/Essen	<b>31,5 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>18 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>11,2 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>10,3 m<sup>2</sup></b>
Gäste WC	<b>2,9 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	<b>3,1 m<sup>2</sup></b>

Stellplatz Tiefgarage:	<b>vorhanden</b>
zzgl. Preis pro Stellplatz:	<b>ab € 28.000,-</b>
Lift	<b>vorhanden</b>
Gäste Toilette:	<b>vorhanden</b>
Bodenbeläge	<b>Fliesen, Parkett</b>
Keller	<b>vorhanden</b>
Keller	<b>6,9 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	<b>vorhanden</b>
Solaranlage:	<b>vorhanden</b>
Heizung	<b>Fußboden</b>
Heizungsart	<b>Fernwärme</b>
Heizwärmebedarf	<b>28,88 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Spezifikation	<b>Neubau (Erstbezug)</b>
zzgl. Grunderwerbssteuer:	<b>3,5 %</b>
zzgl. Grundbucheintragung:	<b>1,1 %</b>
zzgl. Nebenkosten:	<b>1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten</b>

**Kaufpreis Wohnung: € 659.000,-**  
ohne Tiefgaragenplatz, exkl. Gebühren und Nebenkosten





## Christian Wieser

Immobilienfachmann i+R Wohnbau

+33 5574 6888-2520

+33 664 2826280

wohnbau@ir-gruppe.at