

Von 1925 bis heute – Wohnluxus im Hatlerdorf



Aussenansicht

Objektnummer: 2552_6076

Eine Immobilie von RE/MAX Immowest

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	1925
Wohnfläche:	205,00 m ²
Zimmer:	7
Keller:	72,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



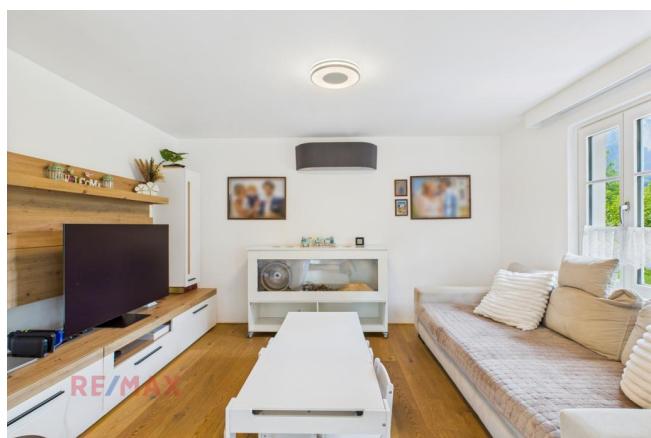
Lukas Plankensteiner

RE/MAX Immowest
Bundesstraße 87
6923 Lauterach

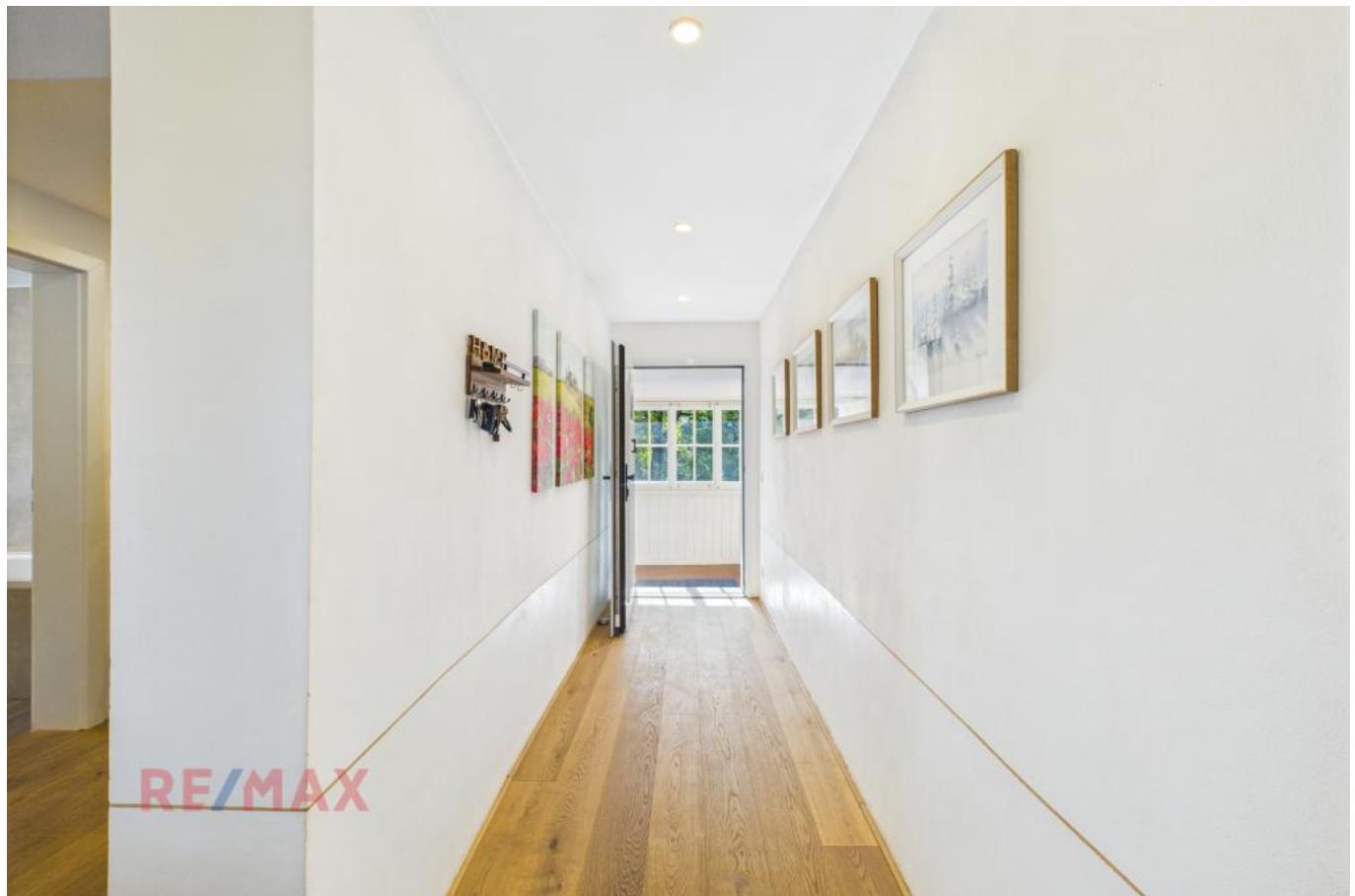
T +43/5574/53434215
H +43 664 88 49 54 06

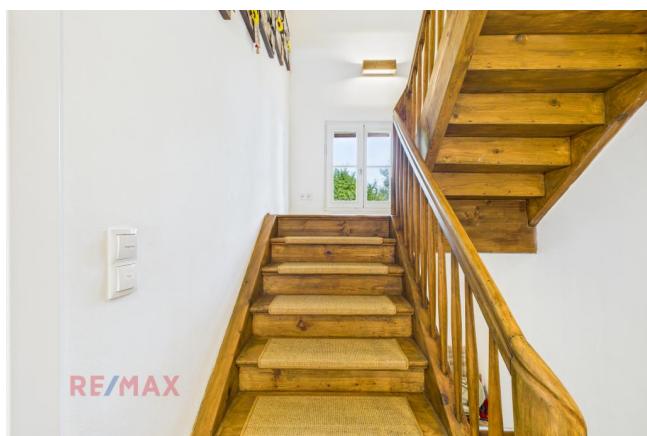
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











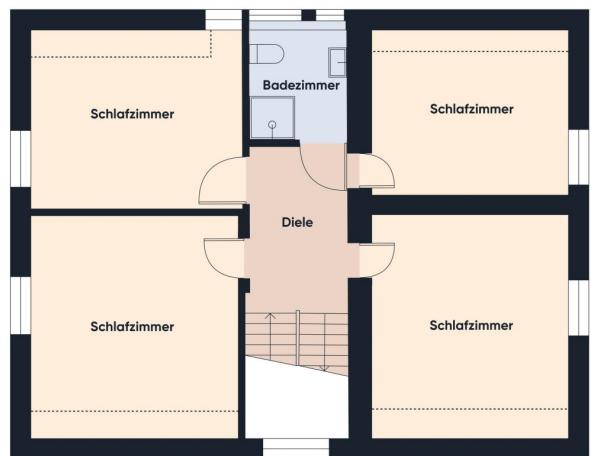
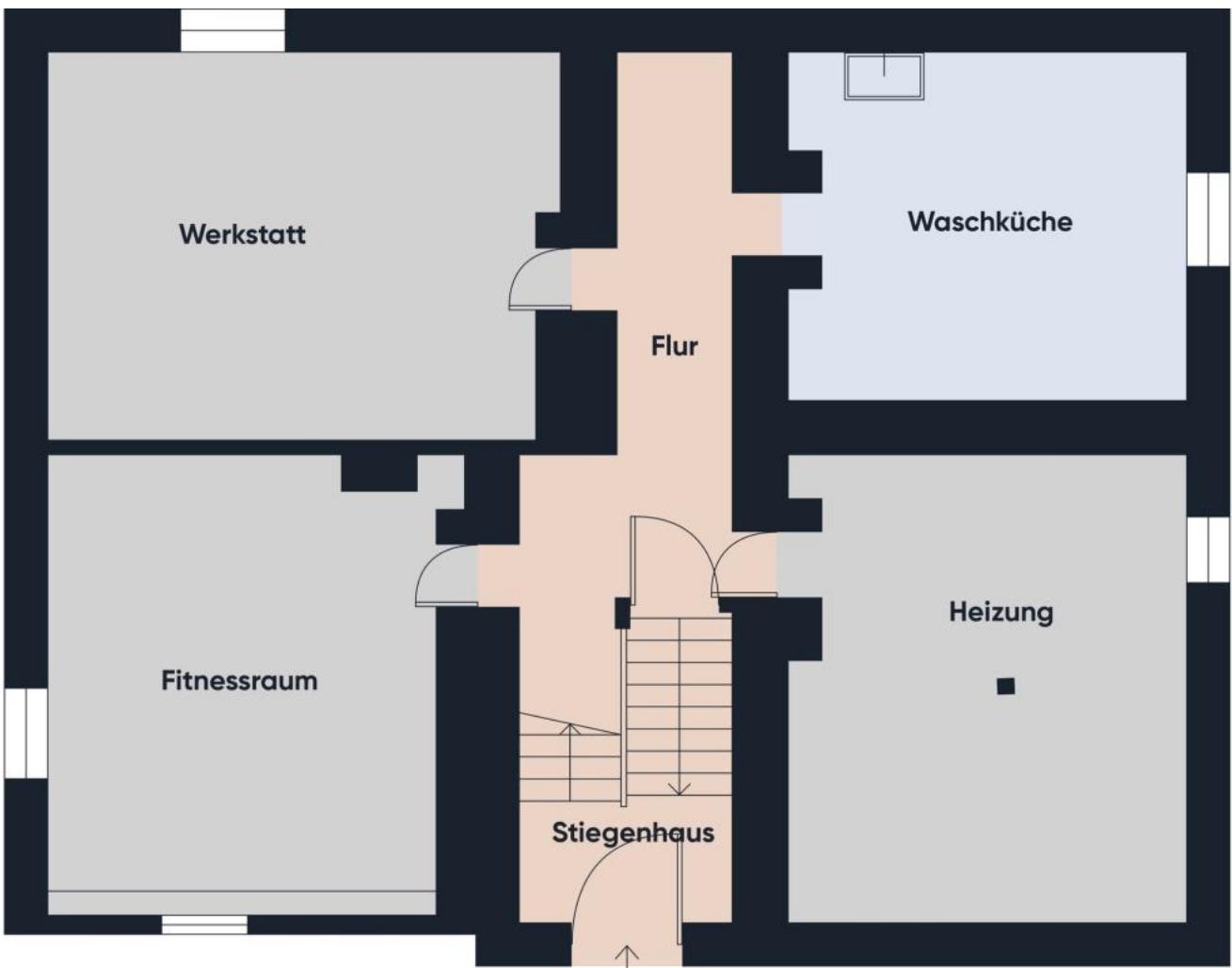


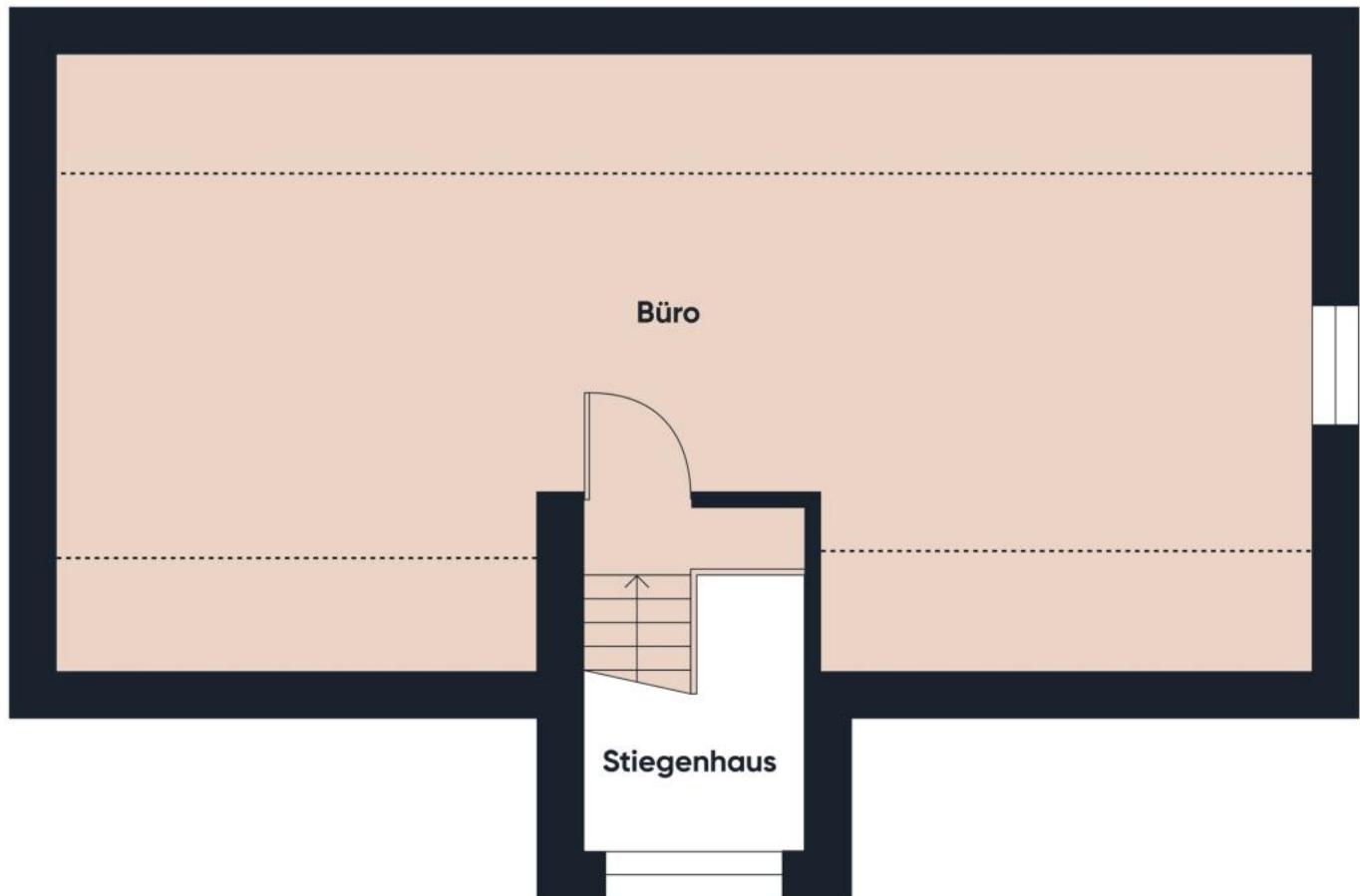


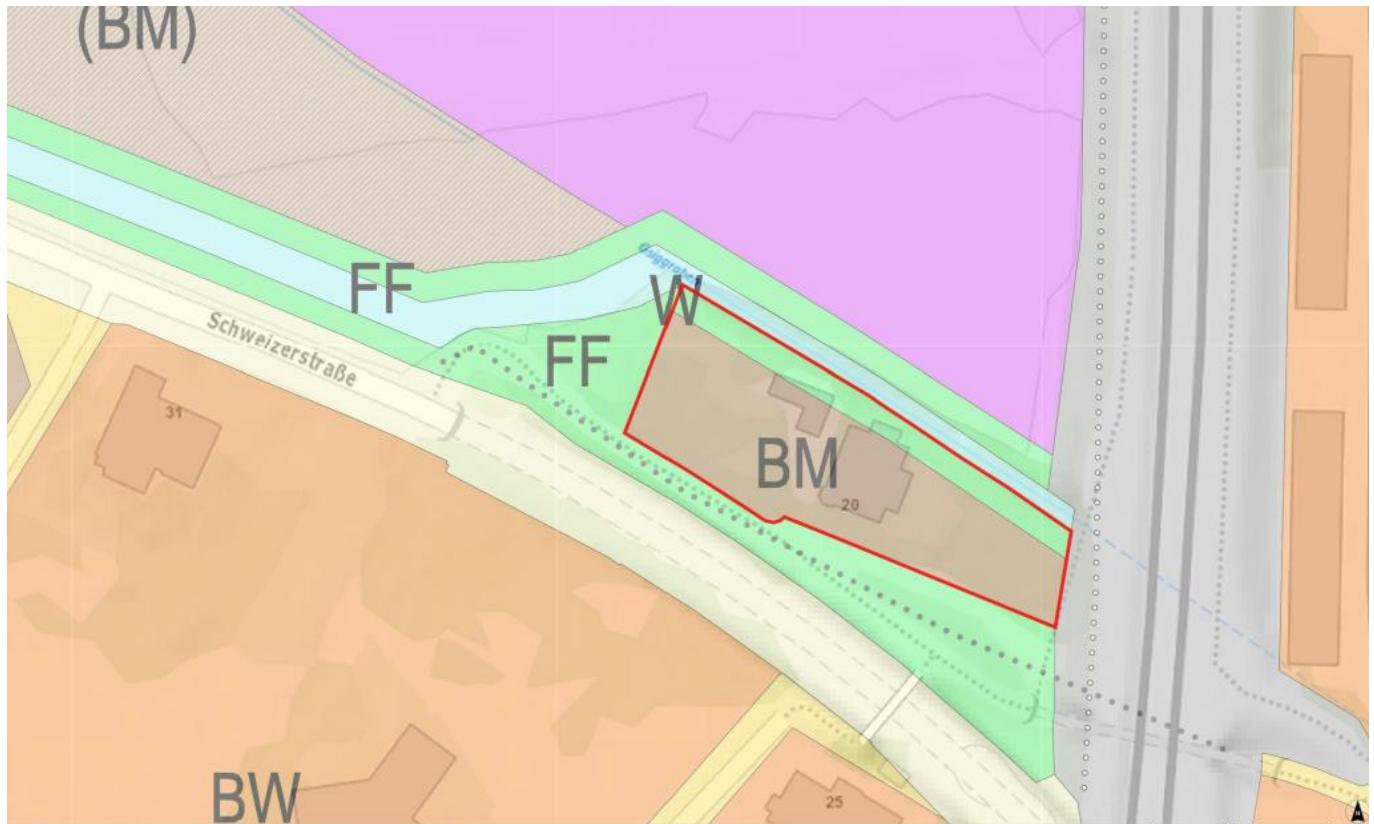












Objektbeschreibung

- + 53 m² ausgebautes Dachgeschoß
- + Dachgeschoß, Wohn- und Schlafzimmer klimatisiert
- + Fenster 3fach verglast inkl. Schallschutz
- + Fußbodenheizung
- + Umfassend saniert: 2021-2023
- + Umbau fachlich begleitet von einem Bauphysiker
- + Giebel Holzkonstruktion
- + Voll unterkellert
- + Zahlreiche Außenstellplätze
- + Großer Garten
- + Private Boccia-Bahn

Vor 100 Jahren erbaut, heute in neuem Glanz – dieses erhaltungswürdige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1925 verbindet Geschichte und modernsten Wohnkomfort auf einzigartige Weise.

Die umfassende Sanierung macht es zu einem Zuhause, das Tradition bewahrt und zugleich zukunftsorientiert ausgestattet ist.

Auf drei Ebenen, inklusive ausgebautem Dachgeschoss, erwarten Sie 7 großzügige Zimmer. Wohn- und Schlafzimmer sind klimatisiert, dreifach verglaste Schallschutzfenster und eine behagliche Fußbodenheizung sorgen für höchsten Komfort. Beim Innenausbau wurde großer Wert auf Wohngesundheit und Nachhaltigkeit gelegt: wasserabweisender, brandfester und schallgeschützter Rigips im gesamten Haus, vollständige Hanfdämmung, 2,4 cm starke formaldehydfreie OSB Wandplatten und wirksame Trittschalldämmung schaffen ein angenehmes und gesundes Raumklima.

Draußen lädt ein großer Garten zum Entspannen ein – mit Boccia-Bahn, gemütlichem Sitzplatz und Kamin für gesellige Abende. Die massive Holzkonstruktion des Giebels unterstreicht die solide Bauweise. Das gute Wohngebiet Dornbirn-Hatlerdorf überzeugt mit ruhiger Lage und fußläufig erreichbarem ÖPNV – ideal für Familien und Berufstätige.

Ein Haus, das fast ein Jahrhundert überdauert hat – und nun bereit ist, die nächsten 100 Jahre Geschichte zu schreiben.

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung (entfällt bis € 500.000,00)*
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtungskosten
- Beglaubigungskosten + Barauslagen

*Für Detailinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in Dornbirn, der größten Stadt Vorarlbergs – zentrumsnah und

hervorragend angebunden. Die Nähe zum Messepark, einem Einkaufszentrum der Region, sorgt für beste Versorgung im Alltag. Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote wie das Waldbad Enz oder das Naherholungsgebiet am Dornbirner Achufer sind ebenfalls in der Nähe. Der Standort überzeugt durch optimale Bus- und Bahnverbindungen und eine schnelle Anbindung an die Rheintalautobahn. Auch die Schweizer Grenze ist nur wenige Kilometer entfernt – ideal für Berufspendler und Grenzgänger. Die gewachsene Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Gewerbebetrieben und viel Grün.

Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 89.0

wärmkWh/

ebed (m^2a)

arf:

KlassC

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto1.27

r Ges

amte

nergi

eeffiz

ienz:

KlassC

e Fak

tor G

esam

tener

gieeff

izien

z: