#### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







Objektnummer CaDo-084

Modernes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Dornbirn – stilvoll, hochwertig, modern

#### Eckdaten

Kaufpreis

1.150.000,00€

Media-Store.net

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 159,4 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 527,0 m<sup>2</sup> Kellerfläche 42,5 m<sup>2</sup> Anzahl Zimmer 4,0 Anzahl Schlafzimmer 3,0 Anzahl Badezimmer 2,0 Gäste-WC 1,0 Anzahl Stellplätze 2,0 Anzahl Terrassen 1,0 Fläche Balkon / Terrasse 52,7

Zustand Gepflegt

Bad Dusche, Wanne, Fenster Küche Einbauküche, Offen Bodenart Fliesen, Parkett Fussboden Befeuerung Gas, Solar

Gartennutzung

Ausrichtung Balkon/Terrasse Südwest

Gäste-WC

#### Energieausweis

Hwbwert 34.00 Hwbklasse B

Gültig bis 22.05.2026

Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

#### **Objektbeschreibung**

#### Objektbeschreibung

Eckdaten auf einen Blick:

•Objekttyp: Einfamilienhaus

#### Media-Store.net

# WP WP WANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

•Grundstücksfläche: ca. 527 m<sup>2</sup> •Wohnnutzfläche: ca. 159,43 m<sup>2</sup>

•Terrasse: ca. 52,74 m<sup>2</sup>

•Keller-/Nebenflächen: ca. 42,48 m² (Keller, Waschküche, Technikraum)

•Nutzfläche gesamt: ca. 254,65 m²

•Parkmöglichkeiten: mehrere Außenstellplätze, 1 Garage & 1 Carport

•Baujahr: Ursprünglich 1978, Kern- & Generalsanierung 2016

•Bauweise: Massivbau, hinterlüftete Schindelfassade

•Heizung: Gas-Fußbodenheizung, Warmwasser über Solarpaneele & Boiler

•Energieklasse: B 34

•Besonderheiten: Designküche mit Gaggenau Geräten, E-Auto-Anschluss vorbereitet, Studio im Dachgeschoss, Wohnbauförderung übernehmbar

#### Beschreibung:

Dieses Einfamilienhaus in Dornbirn, Haselstauden vereint stilvolle Architektur, moderne Ausstattung gepaart mit einer ruhigen und idylischen Wohnlage zu einem attraktiven Gesamtpaket für anspruchsvolle Käufer. Es wurde im Jahr 2016 kern- und generalsaniert. Dabei blieben nur einige wenige Mauern aus dem Jahr 1978 erhalten, während das restliche Haus praktisch einem Neubau gleichkommt. Die gesamte Haustechnik, einschließlich der Gas-Fußbodenheizung, wurde erneuert und seither regelmäßig fachgerecht gewartet.

Dieses sehr gepflegte Objekt erstreckt sich auf einem ca. 527 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 159,43 m². Zusätzlich stehen ca. 42,48 m² an Keller-, Wasch- und Technikräumen zur Verfügung, was gemeinsam mit der großzügigen Terrasse von ca. 52,74 m² eine Gesamtnutzfläche von ca. 254,65 m² ergibt. Ein Garagenplatz, ein Carport, sowie mehrere Außenstellplätze sorgen für komfortables Parken. Ein Starkstromanschluss sowie eine Vorbereitung für eine PV-Anlage und E-Ladestation sind vorhanden.

Besonderes Augenmerk verdient die hochwertige Innenausstattung: Ein gekalkter Eichenparkettboden, raumhohe Türen und Holz-Alu-Fenster schaffen ein modernes, behagliches Ambiente. Die exklusive Designküche mit Gaggenau Geräten – darunter Stahlplatte, Wärmeplatte und Pizzafunktion lässt keine Wünsche offen. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein tolles Studio, ideal als Arbeits- oder Rückzugsraum. Das Satteldach mit Betonziegeln und die geschindelte Holzfassade unterstreichen den langlebigen und ästhetischen Anspruch dieser Immobilie.

#### Media-Store.net



**Einfacher OpenImmo Import** 

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler, der durch Solarpanele auf dem Dach unterstützt wird – ein weiterer Schritt in Richtung Energieeffizienz. Die Energiekennzahl liegt bei einem hervorragenden Wert von HWB 34 (Klasse B).

Eine bestehende Wohnbauförderung idH. von ca. € 95.000,- kann unter bestimmten Bedingungen übernommen werden – gerne informieren wir Sie hierzu im Detail.

Dieses Einfamilienhaus bietet ein rundum stimmiges Gesamtbild für alle, die modernes Wohnen in ruhiger und begehrter Lage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen.

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Sonstiges

#### Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1% - Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen

- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

#### Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.



#### Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



#### Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



#### Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net



**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 





**Einfacher OpenImmo Import** 



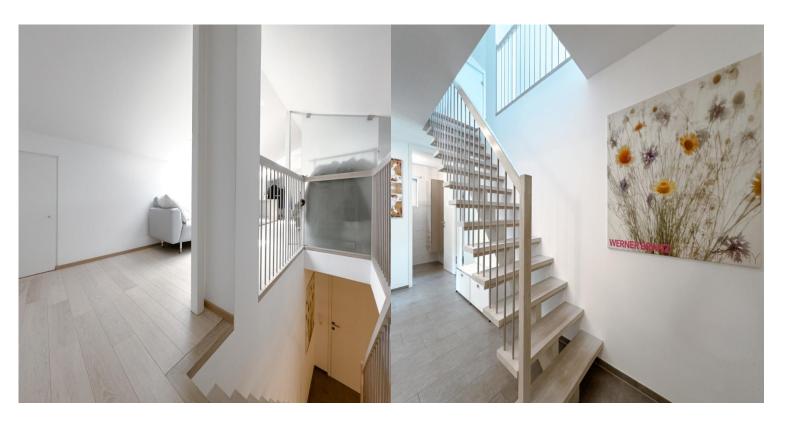


**Einfacher OpenImmo Import** 



## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 





**Einfacher OpenImmo Import** 



#### Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net



**Einfacher OpenImmo Import** 



## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 





**Einfacher OpenImmo Import** 

Media-Store.net