



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer CaDo-098

### Exklusive Gartenwohnung in Dornbirn – Wohnen zwischen Natur & Zentrum

#### Eckdaten

Kaufpreis	519.000,00 €
Nebenkosten	258,01 €

Media-Store.net  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



<i>Wohnfläche</i>	<b>68,3 m<sup>2</sup></b>
<i>Gartenfläche</i>	<b>35,0 m<sup>2</sup></b>
<i>Kellerfläche</i>	<b>5,2 m<sup>2</sup></b>
<i>Anzahl Zimmer</i>	<b>2,0</b>
<i>Anzahl Schlafzimmer</i>	<b>1,0</b>
<i>Anzahl Stellplätze</i>	<b>1,0</b>
<i>Fläche Balkon / Terrasse</i>	<b>36,8</b>
<i>Baujahr</i>	<b>2021</b>
<i>Zustand</i>	<b>Neuwertig</b>
<i>Heizungsart</i>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<i>Befeuerung</i>	<b>Solar, Erdwärme</b>
<i>Fahrstuhl</i>	<b>Personen</b>

## Energieausweis

<i>Hwbwert</i>	<b>30.00</b>
<i>Hwbklasse</i>	<b>B</b>
<i>Gültig bis</i>	<b>n.A.</b>
<i>Gebäudeart</i>	<b>Wohngebäude</b>

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

*Die Highlights auf einen Blick:*

- **Adresse: Eschenstraße 17, 6850 Dornbirn**
- **Wohnfläche: ca. 68,32 m<sup>2</sup>**
- **Überdachter Balkon: ca. 36,8 m<sup>2</sup>**
- **(inkl. Durchgang in den Garten, komplett beschattet)**
- **Gartenfläche: ca. 35,02 m<sup>2</sup>**
- **Kellerabteil: ca. 5,17 m<sup>2</sup>**
- **Baujahr: 2021 (neuwertiger Zustand)**
- **Kaufpreis: € 519.000,-**
- **Tiefgaragenplatz optional: € 24.000,-**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](#)

[Online ansehen](#)



- **Betriebskosten:** € 258,01 inkl. TG & Reparaturfonds
- **Heizsystem:** Erdwärme mit Fußbodenheizung
- **Warmwasser:** Zusätzlich Solarunterstützt
- **Energiekennzahl:** B, 30 kWh/m²a
- **Besucherparkplätze vorhanden**
- **Bauträger:** Brunold Bau
- **Ausstattung:** hochwertige Tischler-Einbaumöbel (Fink), Küche von Dan Lustenau mit Bosch-Geräten, Bora-System und integrierter Kaffeemaschine, dimmbare Lichtschalter in der gesamten Wohnung, Fliegengitter

### Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung in Dornbirn verbindet stilvolles Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Lebensqualität. Die Liegenschaft befindet sich in der Eschenstraße 17, einer ruhigen und zugleich zentralen Lage im beliebten Ortsteil Rohrbach. Eingebettet zwischen Natur und Stadtzentrum profitieren Sie von der Nähe zur Dornbirner Ache, zum Naherholungsgebiet Birkenwiese sowie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahnauffahrt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt nur acht Einheiten und wurde im Jahr 2021 von Brunold Bau errichtet. Entsprechend präsentiert sich die Wohnung in neuwertigem Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 68,32 m<sup>2</sup> bietet die Einheit eine optimale Raumaufteilung: ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Balkon und in den privaten Garten, ein komfortables Schlafzimmer sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer. Der Garten mit ca. 35,02 m<sup>2</sup> sowie der Balkon mit ca. 36,8 m<sup>2</sup> laden zum Entspannen und Genießen ein – perfekt für Sommerabende oder gemütliche Stunden im Freien. Der Balkon ist vollständig beschattet und bietet zugleich einen Durchgang zum Garten.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung: Neben einer modernen Küche von Dan Lustenau mit Bosch-Geräten, einem Bora-System und einer integrierten Kaffeemaschine sind zahlreiche maßgefertigte Einbaumöbel der Tischlerei Fink inkludiert. Die Einbauküsten bieten außergewöhnlich viel Stauraum – sowohl in der Garderobe, im Schlafzimmer als auch auf der Terrasse, wo sogar Platz für einen Kühlschrank vorgesehen ist. Praktische Fliegengitter im Wohn- und Schlafzimmer unterstreichen den durchdachten Wohnkomfort. Im Badezimmer wurden ausschließlich hochwertige Armaturen von Inhaus verbaut, alle elegant unterputz installiert, was dem Raum eine besonders klare und ästhetische Optik verleiht. Abgerundet wird das Gesamtbild durch dimmbare Lichtschalter, die in der gesamten Wohnung für stimmungsvolles Ambiente



## WP Immo Manager

### Einfacher OpenImmo Import

sorgen. Ein Kellerabteil mit ca. 5,17 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum.

Die nachhaltige Energieversorgung über Erdwärme in Kombination mit Fußbodenheizung und solarunterstützter Warmwasseraufbereitung sorgt für niedrige Betriebskosten sowie ein angenehmes Raumklima. Besucherparkplätze stehen direkt vor der Anlage zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz kann optional für € 24.000,- erworben werden.

Mit einem Kaufpreis von € 519.000,- stellt diese Wohnung ein attraktives Angebot für anspruchsvolle Käufer dar, die Wert auf Qualität, Lage und eine moderne Ausstattung legen.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für einen kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin.

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



## Sonstiges

### Einmalkosten:

- **Grundbucheintragung:** 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 der Eigentümerseite. 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**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



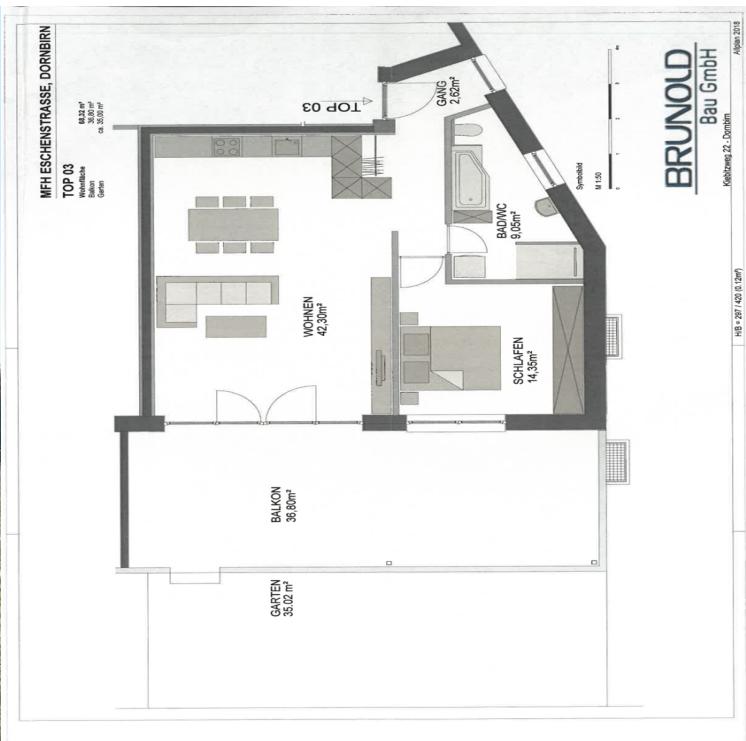
**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

Media-Store.net

[Online ansehen](#)