

# Exposé

## Wohnung in Dornbirn

### Anspruchsvolles Wohnen in Bestlage



Objekt-Nr. OM-340161

### Wohnung

Vermietung: **951 € + NK**

Ansprechpartner:  
Brigitte

Weißachergasse 27  
6850 Dornbirn  
Vorarlberg  
Österreich

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Heizkosten	165 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	76 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zur Miete angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Bad/Dusche, getrenntes WC, Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss, Aufzug / Personenlift vorhanden.

Zur Wohnung gehört weiteres ein Stellplatz / Carport und ein geräumiger, externer Abstellraum ebenfalls im 1. OG.

Weiters steht für die Hausbewohner eine große Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoss, Haus 25, 4. OG mit herrlichem Panoramablick für gemütliche Stunden zur Verfügung.

Raumaufteilung:

- Diele
- Abstellraum inkl. WM-Anschluss
- WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer / Dusche
- Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche
- Schlafzimmer

Durch die XL-Raumhöhen sowie die puristische Ausstattung vermittelt diese perfekt eingeteilte 2-Zimmer-Wohnung einen zeitgemäßen, urbanen Wohn-Komfort.

Große Fensterfronten im Schlaf- und Wohnzimmer sorgen für ein helles und angenehmes Raumgefühl. Für die Wahrung der Privatsphäre wurden die Glasgeländer bis Brüstungshöhe mit Milchglasfolien beklebt. Weiteren Komfort bieten direkt an der Decke montierte 2-läufige Gardinenschienen.

In der gesamten Wohnung und dem externen Abstellraum sind bereits energiesparende LED-Deckenleuchten fixfertig montiert.

Der geräumige, helle und offene Wohnbereich ist geschickt in Funktionszonen zum Essen, Wohnen und Kochen unterteilt.

Zudem bietet die moderne und hochwertige Einbauküche eine Vollausrüstung mit großer Kühl-/Gefrierkombination, Glaskeramik-Kochfeld, Einbauherd mit Dunstabzug, Geschirrspüler, Abfalltrennsystem und Einbauspüle.

Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche, Duschwand & Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC mit Handwaschbecken bietet weiteren Wohn-Komfort.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Feinsteinzeug verfließt. Fliesen sind übrigens die perfekten und besten Wärmeleiter für die eingebaute Fußbodenheizung.

Der Abstellraum ist zudem mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Als weiteres Zubehör steht ebenfalls im 1. OG ein externer Abstellraum / Kellerabteil mit 5,32 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## Ausstattung

Einbauküche, Fliesen / Fußbodenheizung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Nahe am Stadtzentrum und in unmittelbarer Nähe der Fachhochschule befindet sich diese extravagante Wohnanlage, die soeben fertiggestellt wurde. Durch die Gebäudeplatzierung direkt am Hang, erhält die Wohnung ein besonderes Flair. Zudem bietet die Wohnanlage ein innovatives Heizsystem mit Luftwärmepumpe, PKW-Stellplätzen und einem großen Fahrradraum.

Der schöne Stadtteil Dornbirn Oberdorf weist eine hervorragende Infrastruktur auf. Sie erreichen in wenigen Minuten sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Busverbindungen, Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Hallenbad, die Fachhochschule Dornbirn uvm.

Die Dornbirner Innenstadt ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars.

Naturfreunde kommen durch das in unmittelbarer Umgebung befindliche Nah-Erholungsgebiet Dornbirner Ache sowie Karren/Staufen ebenso voll auf ihre Kosten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	34,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Bad / Dusche



WC / Handwaschbecken

# Exposé - Galerie



Abstellraum / WM-Anschluss



Vorraum / Diele

Diele / Garderobe

# Exposé - Galerie



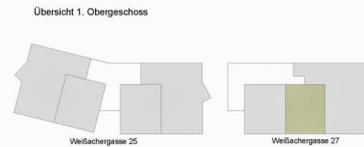
Keller

# Exposé - Grundrisse

WA Weißachergasse 27, Dornbirn

Ihre Wohnung: TOP 14

Wohnfläche 55,83 m<sup>2</sup>



Symbolbild

M 1:50  
0 1 2 3 4m

Wohnungsplan TOP 14

## WA Weißachergasse 27, Dornbirn

### Übersicht 1. Obergeschoss



WEISSACHERGASSE 27

Etagenplan 1. OG