

## Wohlfühlhaus mit separatem Bürogebäude (Kauf auch ohne BG möglich) in Dornbirn zu verkaufen!



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1463

### Lage:

ruhig  
sonnig  
gute Verkehrsanbindung  
gute Infrastruktur

### Sonstiges:

Dieses sympathische Architektenhaus mit 691m<sup>2</sup> Grundfläche liegt im beliebten Bezirk Hatlerdorf, umgeben von Einfamilienhäusern in einer ruhigen, sonnigen Wohngegend.  
Das Objekt kann auch ohne Bürogebäude erworben werden!

---

## Wohlfühlhaus mit separatem Bürogebäude (Kauf auch ohne BG möglich) in Dornbirn zu verkaufen!

Dieses sympathische Architektenhaus mit 691m<sup>2</sup> Grundfläche liegt im beliebten Bezirk Hatlerdorf, umgeben von Einfamilienhäusern in einer ruhigen, sonnigen Wohngegend.

Das Passivhaus mit seinen hervorragenden Dämmwerten ist eine technisch sinnvolle und ausgereifte Kombination aus Massiv,- und Holzbauweise, selbst vom fachkundigen Hausherrn mit viel Engagement entworfen und betreut.

Dieses Ensemble besteht aus einem Wohnhaus mit direkt verbundenem Nebengebäude (ca. 33m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen) sowie einem zweiten, separatem Nebengebäude (ca. 55m<sup>2</sup>) das bisher als Büro vom Hausbesitzer genutzt wurde. Beide Nebengebäude können vielseitig verwendet werden, so zum Beispiel als Büro, Fitnessraum, Seminarraum oder sonstige Arbeits- oder Wohnräume.

Das Wohngebäude mit Nebengebäude wurde 1986 errichtet und im Jahr 2012 umfangreich umgestaltet. So wurden unter anderem neue Bodenbeläge verlegt, die Fenster erneuert und im Ess-, Wohnbereich vergrößert, das Bad umgebaut sowie das Dach saniert und mit einer thermischen Solaranlage, die auch der Heizungsunterstützung dient, ergänzt. Eine dezentrale Be- und Entlüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die stark gedämmten Außenwände erhielten eine sägeraue, astreine, vertikal ausgeführte Weisstannenverschalung.

Im Hauptgebäude stehen auf zwei Wohnebenen zirka 145m<sup>2</sup> Nutzfläche (bezogen auf über 1,50m Raumhöhe) zur Verfügung. Das Erdgeschoss überzeugt durch den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der offen gestaltet ist. Die teilweise raumhohen Verglasungen holen die Natur direkt in den Wohnbereich. Ein formal reduzierter Stampflehmofen spendet Wärme und Behaglichkeit. Passend zum gesamten architektonischen Planungskonzept sind die Decken und Wände teilweise mit astreinen Weisstannentäferverkleidungen ausgeführt. Das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern und einem Gästezimmer sowie einem geräumigen Bad bietet auch einer kinderreichen Familie ausreichend Platz. Im direkt verbundenen Nebengebäude befindet sich im Erdgeschoss ein schlicht ausgebauter und gedämmter Raum (ca. 21 m<sup>2</sup>) und raumhoher Verglasung nach Westen. Im Obergeschoss befindet sich ein weiterer ausgebauter Raum mit ca. 12 m<sup>2</sup>.

Der idyllische und liebevoll gestaltete Garten mit der überdachten Terrasse lässt Urlaubsgefühle im eigenen Zuhause hochkommen. Neben der Terrasse gibt es noch zwei weitere lauschige Sitzplätze.

Die Parkierung ist nordseitig auf bekiester Fläche im Freien organisiert.

Das ganze Haus besticht durch sein reizenden Flair und dem großen wunderschönen mit einheimischen Pflanzen gestaltete Garten.

Wir freuen uns auf ihre Anfrage.

Energieausweis (HWB) Haus = 39 kWh/m<sup>2</sup> a (B)

Energieausweis (HWB) Nebengebäude = 158 kWh/m<sup>2</sup> a (E)

Objekt-Art:	Einfamilienhaus
Einrichtung:	inkl. Einbauküche und Geräte, Badezimmer und Einbaumöbel, fix verbautes Inventar, Kaminofen, Rest nach Vereinbarung
Wohnfläche:	145 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	6,4 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	691m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Anzahl der Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl separate WC's:	1
Anzahl der Balkone:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Baujahr:	1986
HWB-Wert:	39.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	B
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas / Solar
Extras:	Das Objekt kann auch ohne Bürogebäude erworben werden!

**Kaufpreis:** auf Anfrage

### Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 1,2% Vertragskosten
- 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/2



Grundriss 2/2



Bildergalerie 1/5



Titelbild



Außenansicht



Vorderansicht



Außenansicht



Eingang



Wohnen

Bildergalerie 2/5



Wohnen



Lehmofen



Essen



Kochen



Essen



Zugang Terrasse

Bildergalerie 3/5



Treppenhaus



Zimmer



Schlafen



Zimmer



Zimmer



Bad

Bildergalerie 4/5



Eingangsbereich



Studio EG



Studio EG



Studio OG



Büro



Büro

Bildergalerie 5/5

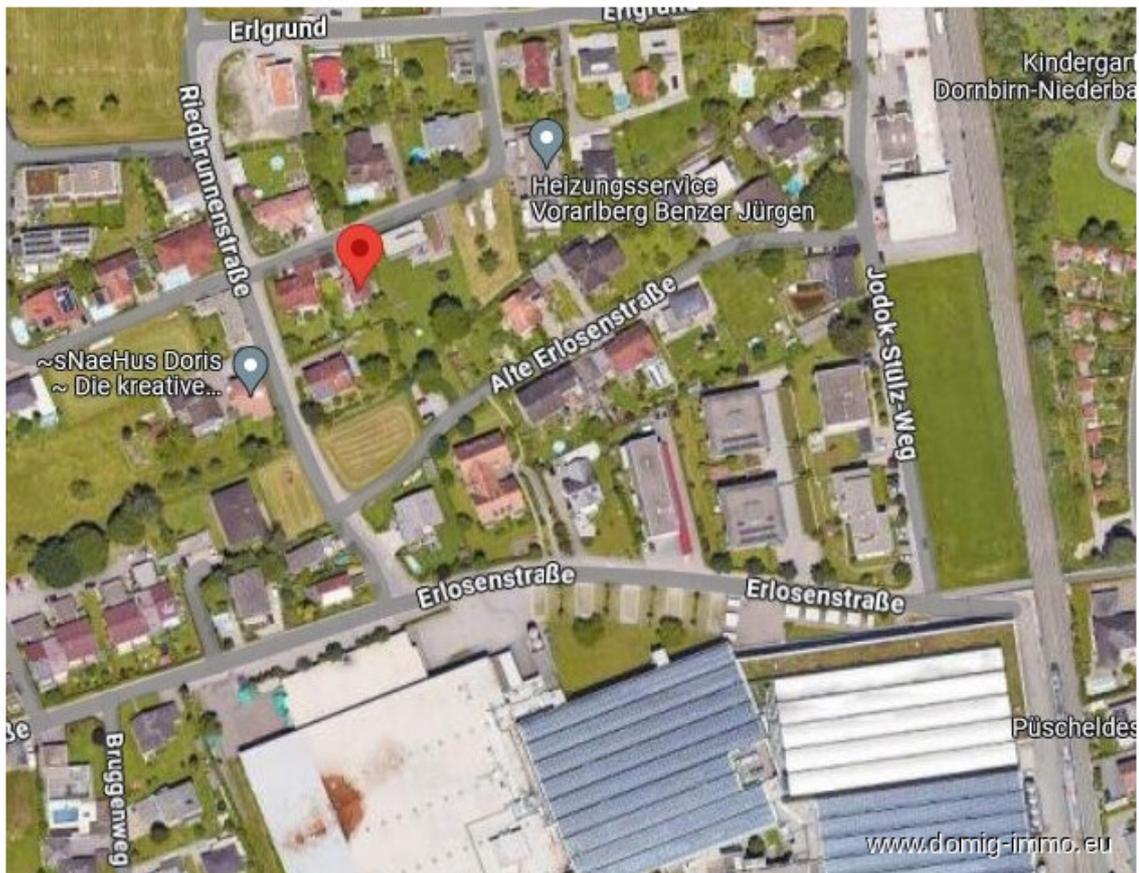


Garten

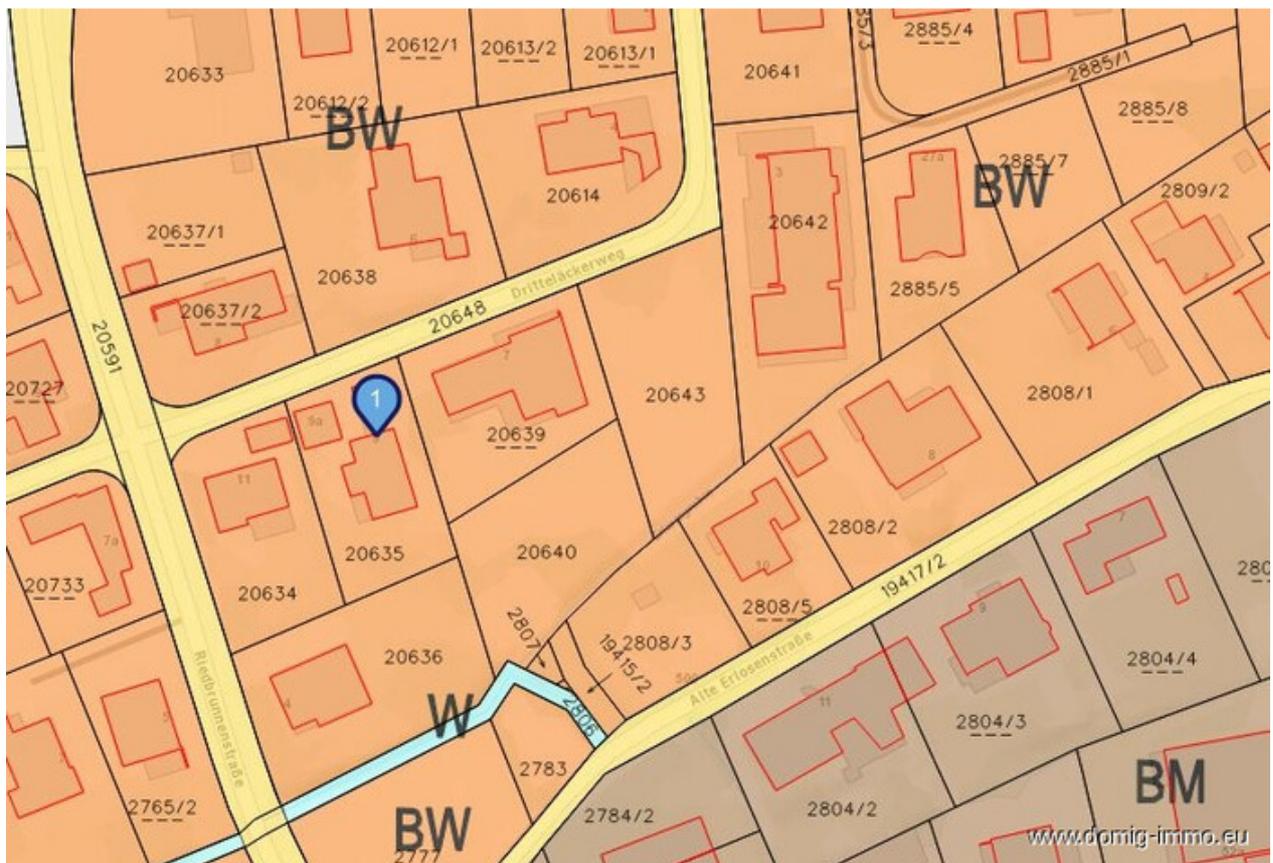


Garten

Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



**RI** Rümmele  
Immobilien

Mag. Ing. Andreas  
Rümmele  
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 664 9241580  
[andreas.r@domig-immo.at](mailto:andreas.r@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)