



Dornbirn

Sonniges  
Einfamilienhaus **Mehr**  
**Lebensqualität.**

# Mehr Wohnen.

Sonniges Einfamilienhaus | Dornbirn



Das großzügige Haus in ruhiger Lage bietet alles, was Sie sich für ein komfortables Leben wünschen. Mit zahlreichen Innenräumen und viel Platz zum Entfalten ist dieses Haus perfekt für Familien und diejenigen, die Wert auf Raum und Freiheit legen. Der sehr schön gepflegte Garten und die großzügige Dachterrasse mit Blick auf den Dornbirner Hausberg bieten Ihnen Ruhe und Entspannung. Hier können Sie den Alltag genießen. Einfach MEHR WOHNEN.



Lauterach | 05574 - 844 44 | [office@atrium.at](mailto:office@atrium.at) | [www.atrium.at](http://www.atrium.at)



# Mehr Lebensraum.

Sonniges Einfamilienhaus | Dornbirn



Sonniges Grundstück in ruhiger Lage

Grundstücksgröße ca. 670 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche ca. 140 m<sup>2</sup>

Dachterrasse im Obergeschoss

Großzügige Abstellfläche für Fahrzeuge im Freien

Baujahr 1965



Lauterach | 05574 - 844 44 | [office@atrium.at](mailto:office@atrium.at) | [www.atrium.at](http://www.atrium.at)

# Mehr Raum.

Sonniges Einfamilienhaus | Dornbirn



Auf mehreren Ebenen bietet die Immobilie zahlreiche Zimmer und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Arbeiten von zu Hause oder individuelle Wohnkonzepte.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, eine separate Küche mit Speis sowie weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Das Obergeschoss bietet zusätzliche großzügige Räume, ein Badezimmer mit separatem WC sowie mehrere Terrassenflächen.



Lauterach | 05574 - 844 44 | [office@atrium.at](mailto:office@atrium.at) | [www.atrium.at](http://www.atrium.at)

# Mehr Platz.

Sonniges Einfamilienhaus | Dornbirn



Zahlreiche Zimmer mit flexibler Nutzung  
Großzügiger Wohn- und Essbereich  
Mehrere Terrassenflächen  
Separate Küche mit Speis  
Badezimmer und getrennte WCs  
Voll unterkellert mit viel Stauraum  
Garage direkt am Haus



Lauterach | 05574 - 844 44 | [office@atrium.at](mailto:office@atrium.at) | [www.atrium.at](http://www.atrium.at)



# Mehr Entspannung.

Sonniges Einfamilienhaus | Dornbirn



Die großzügige Raumstruktur eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ideale Voraussetzungen für Familien oder alle, die Wohnen mit Arbeiten kombinieren möchten. Helle Räume, durchdachte Grundrisse und zahlreiche Nebenflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl mit viel Freiraum zur persönlichen Entfaltung.



Lauterach | 05574 - 844 44 | [office@atrium.at](mailto:office@atrium.at) | [www.atrium.at](http://www.atrium.at)

Erdgeschoss  
EFH Kaufmänner  
6850 Dornbirn



Obergeschoss  
EFH Kaufmänner  
6850 Dornbirn





Untergeschoss  
EFH Kaufmänner  
6850 Dornbirn



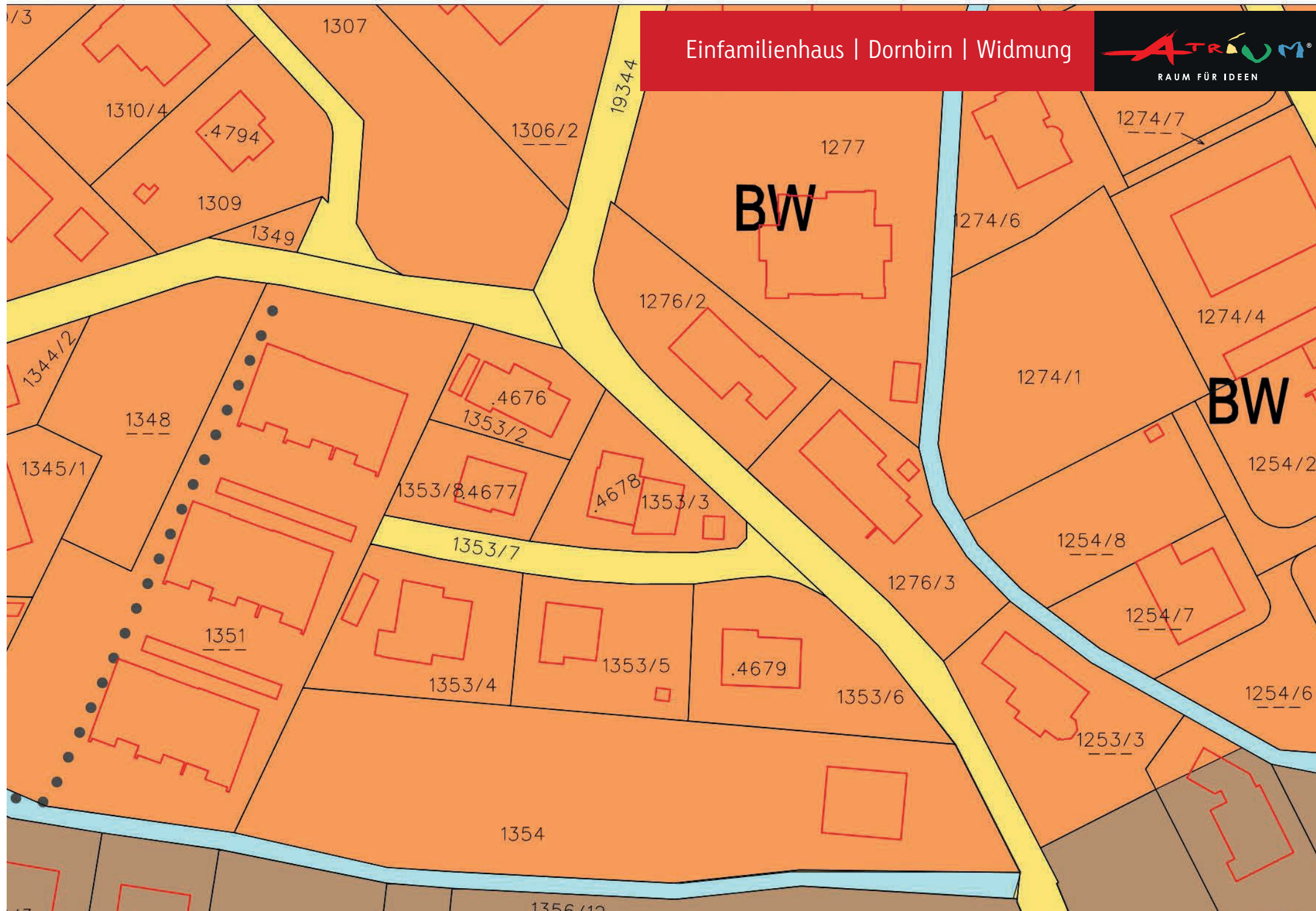


# Einfamilienhaus | Dornbirn | Lageplan





Einfamilienhaus | Dornbirn | Widmung



# Mehr Informationen.

Sonniges Einfamilienhaus | Dornbirn

## Adresse

Kaufmänner 12, 6850 Dornbirn

## Grundbuchdaten

GST-Nr. 1276/2 | EZ 2418 | KG Dornbirn

## Abwicklung und Verfügbarkeit

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung; treuhändige Abwicklung, lastenfreie Übergabe

## Informationen/Besichtigung

Für Fragen bzw. eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Dietmar Meusburger, 05574 - 844 44

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag.

## Wohnen in schönster Lage

- Sonniges Einfamilienhaus in ruhiger Lage
- Beste Infrastruktur im Umkreis von wenigen hundert Metern
- Grundstücksgröße ca. 670 m<sup>2</sup>
- Weitläufiger Garten und große Terrasse
- Wohnnutzfläche ca. 143 m<sup>2</sup>
- Guter Zustand der Immobilie
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Fenster
- Große Abstellfläche für Fahrzeuge im Freien
- Baujahr 1965
- Kurzfristig verfügbar

## Kaufpreis Grundstück EUR 776.000,-- (zzgl. Nebenkosten)

Bitte beachten Sie bei Ihrer Disposition eine Courtage in der Höhe von 3,6 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem vereinbarten Kaufpreis zu unseren Gunsten. Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Annehmerseite.

3,5 % Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (Befreiung bis EUR 500.000 möglich)

1,2 % inkl. Ust. zzgl. Barauslagen für Vertragserrichtung und grundbücherliche

Durchführung samt Treuhandabwicklung





# Mehr Vorteile.

Wie profitieren Sie von ATRIUM®-Immobilien?

## Richtige Wertbestimmung

- › korrekte Liegenschaftsbewertung durch Marktkennntnis und dadurch realistischer Preis (8 von 10 private Verkäufer fordern heute Preise, die im derzeitigen Immobilienmarkt nicht erzielbar sind – Wunschdenken und Orientierung an Höchstständen)

## Absicherung der Zahlung

- › z.B. durch Treuhandabwicklung oder mit Bankgarantie

## Immobilien sind ein wertvolles Gut.

Entsprechend wichtig ist die Wahl des richtigen Partners!

## Große Risiken werden ausgeschaltet

- › durch Sachkenntnis bei Rechtsfragen, z.B. in Grundbuchsfragen (Reallasten, Dienstbarkeiten, Pfandrechte etc.)
- › in Widmungsangelegenheiten
- › beim Grundverkehrs-, Raumplanungs-, Vertrags- und Mietrecht
- › beim Wohnungseigentumsgesetz
- › in Fragen zur Erschließung und zu unklaren Bodenverhältnissen
- › durch Abwägung von zu erwartenden Kosten (Sanierungen, Restnutzungsdauer, Reparaturfonds etc.)

## Bei Unstimmigkeiten

- › zwischen den beiden Vertragsteilen kann der Immobilientreuhänder vermittelnd eingreifen und oft schwierige Positionen auf einen gemeinsamen Nenner bringen

## Umfassende Beratung und Betreuung

- › bei Steuerfragen und Rechtsfragen (Vertragsrecht, Wohnungsrecht, Baurecht)
- › ausführliche Unterlagen, Besichtigung und eingehende Information

## Abnahme der Behördenwege

- › und das Zusammentragen aller Unterlagen (Gemeinde, Wohnbauförderung, Bezirksgericht etc.) ersparen Zeit und Geld

## Finanzierungsberatung

- › wir erarbeiten für Sie Finanzierungsvarianten oder arbeiten eng mit dem Kreditinstitut Ihrer Wahl zusammen

## Vertragserrichtung und Versicherungsberatung

- › auf Wunsch vermitteln wir Ihnen einen kompetenten Vertragsverfasser für den Kaufvertrag und einen Versicherer für die notwendige Versicherung oder wir übermitteln alle relevanten Unterlagen an die Partner Ihrer Wahl

## Sachkenntnis in Wohnbauförderungsangelegenheiten

- › Abwicklung der Wohnbauförderungsübernahme



# Mehr Einblicke.

Was ATRIUM® seit 1989 sonst noch alles macht.



## ATRIUM-Leistungsspektrum

### WOHNBAU

Kleinwohnanlagen und Reihenhäuser

### ARCHITEKTUR

Ein- und Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftsräume, Industrie- und Gewerbeobjekte, Öffentliche Bauten (Wohnheime, Kindergärten, Schulen)

### IMMOBILIEN

Gebrauchte Eigentumswohnungen und Häuser, Mietwohnungen, Büro- und Geschäftsflächen, Grundstücke

### PROJEKTENTWICKLUNG

Gebrauchte Eigentumswohnungen und Häuser, Mietwohnungen, Büro- und Geschäftsflächen, Grundstücke

## ATRIUM-Leistungen

- › Planung
- › Projektentwicklung
- › Bauleitung und -koordination
- › Bauträgerleistung
- › Immobilienvermittlung
- › Vermietung und Mietverwaltung
- › Energieausweiserstellung
- › Sanierungsberatung

## ATRIUM-Geschäftsführung

JEANNOT FINK, MBA

Geschäftsführer

SEBASTIAN WARGER, MSc Arch.

Prokurist | Architektur

Dipl. Arch. ETH FLORIAN EBERLE, MAS

Prokurist | Architektur | Projektentwicklung

WOLFGANG LANG, MSc

Prokurist | Verkauf | Marketing



Lauterach | 05574 - 844 44 | [office@atrium.at](mailto:office@atrium.at) | [www.atrium.at](http://www.atrium.at)