

Exklusive Villa in Hanglage mit sensationellem Ausblick in Dornbirn zu verkaufen!



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1422

Lage:

sonnig
ruhig
Hanglage
in einer Sackgasse gelegen

Sonstiges:

Dieses elegante Einfamilienhaus liegt am Ende einer Sackgasse in absolut ruhiger, sonniger Lage inmitten eines niveaureichen Wohngebietes. Die Villa bietet eine Gesamtwohnfläche von 240 m², ist südwestseitig ausgerichtet und geschickt in den Hang integriert. Sie wurde 1993 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 2002 modern und großzügig umgestaltet.

Exklusive Villa in Hanglage mit sensationellem Ausblick in Dornbirn zu verkaufen!

Eine absolute Rarität auf dem Vorarlberger Immobilienmarkt steht zum Verkauf!

Der atemberaubende Blick über ganz Dornbirn bis zu den Schweizer Bergen und bis zum Bodensee ist einzigartig.

Dieses elegante Einfamilienhaus liegt am Ende einer Sackgasse in absolut ruhiger, sonniger Lage inmitten eines niveaувollen Wohngebietes. Gepflegte Einfamilienhäuser und eingewachsene Gärten prägen das Umfeld.

Die Villa bietet eine Gesamtwohnfläche von 240 m², ist südwestseitig ausgerichtet und geschickt in den Hang integriert. Sie wurde 1993 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 2002 modern und großzügig umgestaltet.

Hochwertige Ausstattungsdetails wie Vollholzparkett, Tischlereinbauten, großzügige Fensterfronten, ein lichtdurchfluteter Wintergarten und eine traumhafte Terrasse vereinen sich zu einem Wohnerlebnis der ganz besonderen Art.

Das exklusive Wohnhaus verfügt über drei Etagen, die sich folgendermaßen aufteilen:

Im Erdgeschoss stehen neben zwei Lagerräumen eine geräumige Doppelgarage zur Verfügung, der große Vorplatz ermöglicht weitere Parkmöglichkeiten.

Ebenfalls im Erdgeschoss ist ein Gästezimmer mit separater Dusche/WC vorhanden, das auch als Einliegerwohnung genutzt werden kann.

Im ersten Obergeschoss erwarten sie großzügige lichtdurchflutete Räume, alle mit diesem einmaligen Blick ins Rheintal. Der riesige ca. 50 m² große Wintergarten mit einer vorgelagerten Terrasse und einer umwerfenden Aussicht lädt zum Verweilen ein.

Das charmante Wohn- und Esszimmer vermittelt durch die Zweigeschoßigkeit des Essbereiches eine ganz besondere Atmosphäre.

Die moderne Küche mit dahinterliegendem Wirtschaftsraum kann offen zum Hauptraum gehalten werden oder durch eine Schiebetür getrennt werden.

Im Dachgeschoss erschließen sich über eine Galerie, sehr privat und abgegrenzt vom Rest des Hauses, zwei Arbeitszimmer, welche auch als Kinderzimmer nutzbar wären, sowie der Masterbedroom, ein geräumiger, offener Schlaf- und Badbereich mit einer luxuriösen, freistehenden Badewanne als besonderer Blickfang.

Auch dort bieten zwei Balkone entsprechende Freiräume.

Die Haustechnik mit einer Erdwärmepumpe und ergänzend einer Luftwärmepumpe kann in Zeiten der Energiekostenexplosionen nicht besser sein.

Last but not least ist noch der bezaubernde Garten zu erwähnen, der eine uneinsehbare, von Bäumen und Sträuchern umschlossene luxuriöse Außensauna zum Entspannen beherbergt.

Vorarlberg mit der Bodenseeregion bietet beste Lebensqualität. Bekannte Skigebiete wie Lech am Arlberg oder die Silvretta im Montafon sowie der idyllische Bregenzerwald mit schmucken ländlichen Dörfern bieten Freizeitaktivitäten für jeden Geschmack. Kulturelle Veranstaltungen wie die Bregenzer Festspiele oder die Schubertiade sorgen das ganze Jahr über für Abwechslung. Die Metropolen Zürich, München oder Stuttgart sind in gut zwei Stunden erreichbar. Und wen es für ein verlängertes Wochenende in südliche Gefilde zieht, der ist in ein paar Stunden im Südtirol, am Comersee oder Lago Maggiore.

Betriebskosten monatlich: nach Verbrauch
Energieausweis (HWB-Wert) = in Arbeit

Objekt-Art:	Einfamilienhaus
Einrichtung:	Einbausküche, Sauna, Badezimmer
Stellplätze:	Doppelgarage mehrere Stellplätze im Freien
Wohnfläche:	240 m ²
Grundstücksfläche:	1.073 m ²
Kellerfläche:	34 m ²
Zimmer:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl separate WC's:	1
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Energieausweis:	in Arbeit
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuern:	Erdwärme Luftwärmepumpe
Verfügbarkeit:	September 2025

Kaufpreis: auf Anfrage

Nebenkosten

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



Grundriss 1/3



Grundriss 2/3



Grundriss 3/3



Bildergalerie 1/5



Außenansicht



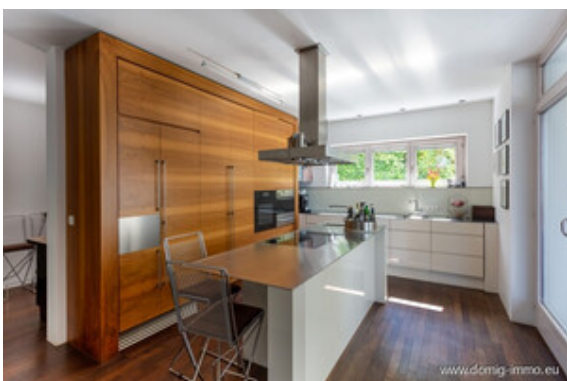
Außenansicht



Wohnen



Wohnen / Essen

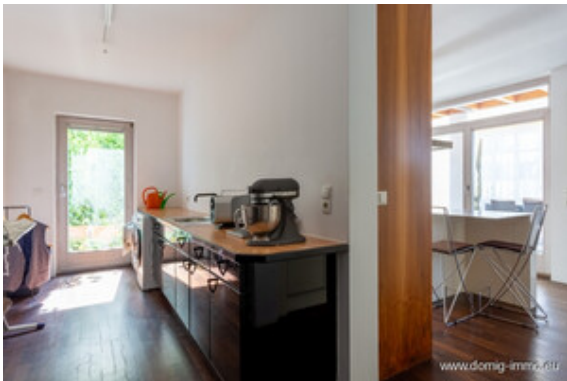


Kochen



Kochen

Bildergalerie 2/5



Kochen / Wirtschaftsraum



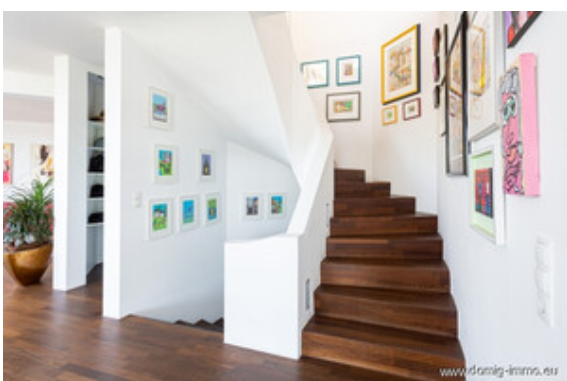
Wintergarten



Wintergarten



Terrasse



Treppe



Galerie

Bildergalerie 3/5



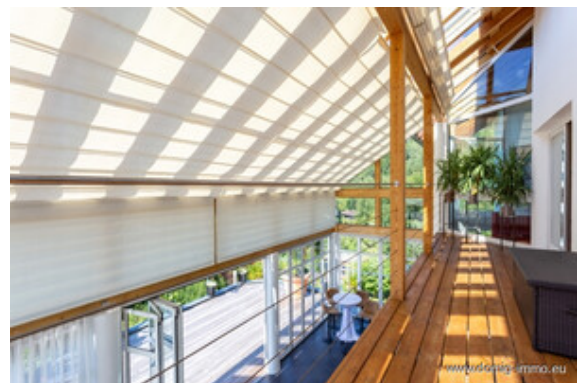
Masterbedroom



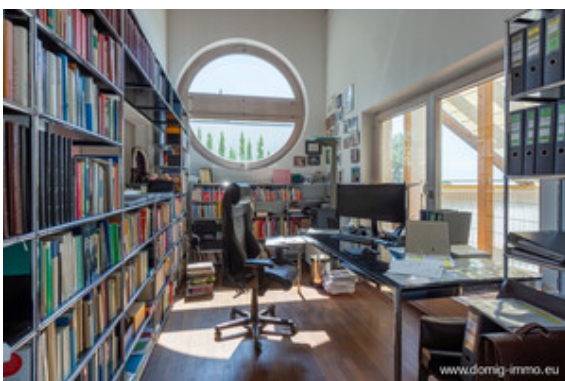
Masterbedroom



Masterbedroom



Balkon vor dem Büro



Büro / Zimmer



Büro / Zimmer

Bildergalerie 4/5



Zimmer / Gäste



Zimmer / Gäste



Außensauna



Außensauna



Sauna



Einfahrt / Vorplatz

Bildergalerie 5/5



Aussicht



Aussicht



Außenansicht / Garten



Außenansicht / Garten

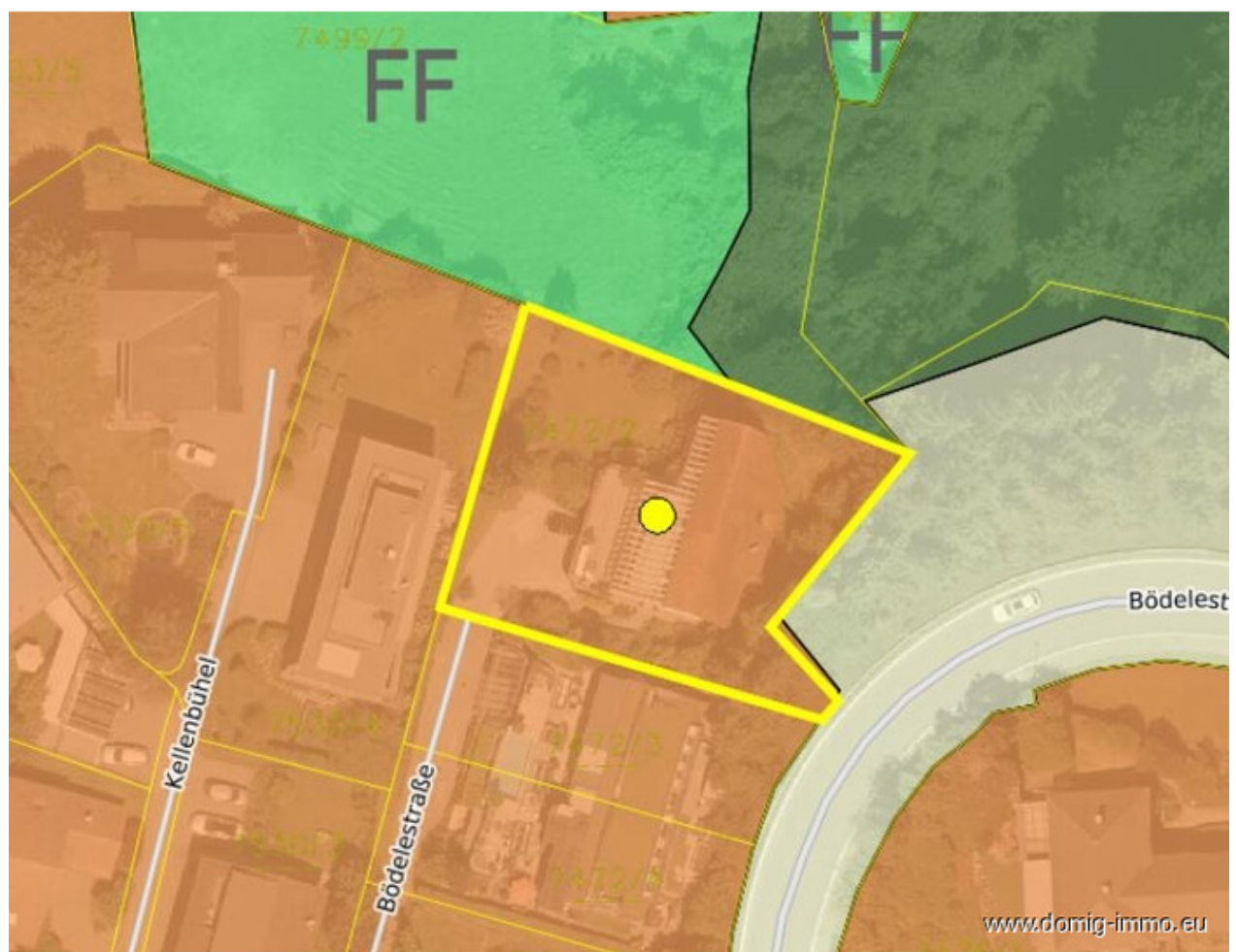


Außenansicht

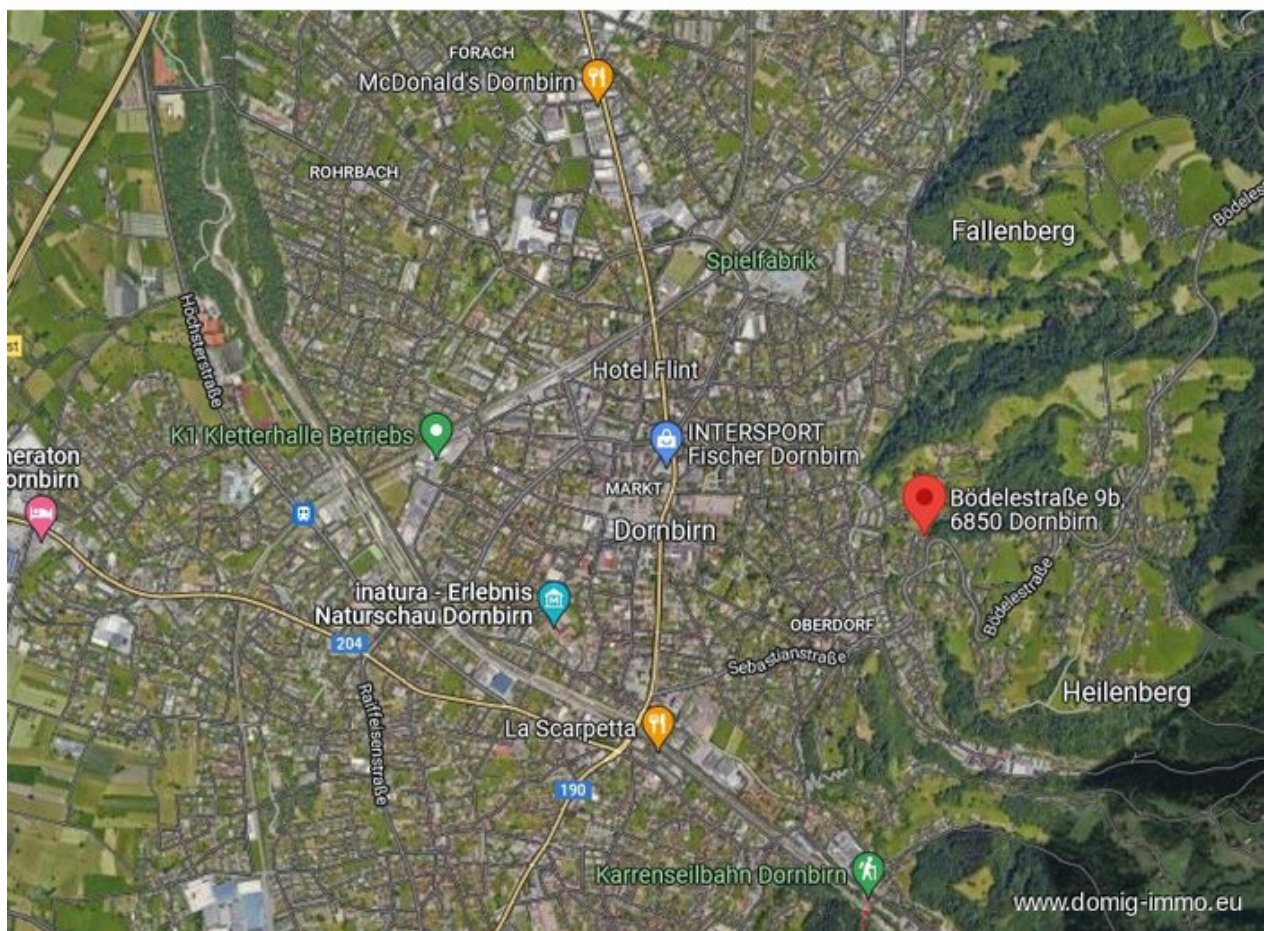


Außenansicht

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



RI Rümmele
Immobilien

Mag. Ing. Andreas
Rümmele
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
M: +43 664 9241580
andreas.r@domig-immo.at

www.domig-immo.eu