





# Dornbirn: perfekte 2-Zimmer-Wohnung mit sonniger Terrasse in ruhiger Lage

In einer der schönsten Wohnlagen Dornbirns erwartet Sie diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit rund 80 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Die ruhige Wohngegend vereint naturnahes Wohnen mit bester Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. Egal, ob Sie die Ruhe genießen oder die Vorzüge der Stadt nutzen möchten – hier finden Sie beides in perfekter Harmonie.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle und weitläufige Wohnzimmer, das mit seinem offenen Schnitt für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Der Essbereich schafft eine gemütliche Atmosphäre, während die moderne, voll ausgestattete Küche zum Kochen und Genießen einlädt. Große Fensterfronten sorgen für einen lichtdurchfluteten Raum und unterstreichen das großzügige Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist die 17 m<sup>2</sup> große Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf den Karren und den Staufen bietet. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein WC. Hier wurde auf Funktionalität und Komfort gleichermaßen Wert gelegt. Zusätzlich bietet die Wohnung einen praktischen Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz runden dieses attraktive Wohnangebot ab.

Diese stilvolle Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in bester Lage mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern!

## DETAILS

Nutzung Eigentumswohnung

Flächen **Wohnfläche ca. 62,55 m<sup>2</sup>**  
Wohnzimmer/Küche 34,07 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 12,01 m<sup>2</sup>  
Bad/WC 6,92 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 1,58 m<sup>2</sup>

**Terrasse** 17,27 m<sup>2</sup>

**Garten:** gemeinschaftliche Nutzung

**Keller:** ein Abteil

**Tiefgarage:** ein Stellplatz

**KAUFPREIS** € 339.000,-

## NEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbucheintragung, Kaufvertragserrichtungskosten,  
Barauslagen und sonstige Gebühren je nach Anfall.  
3% Honorar+Mehrwertsteuer

## BESICHTIGUNG

Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN  
office@md-immobilien.at / +43 5574 90444















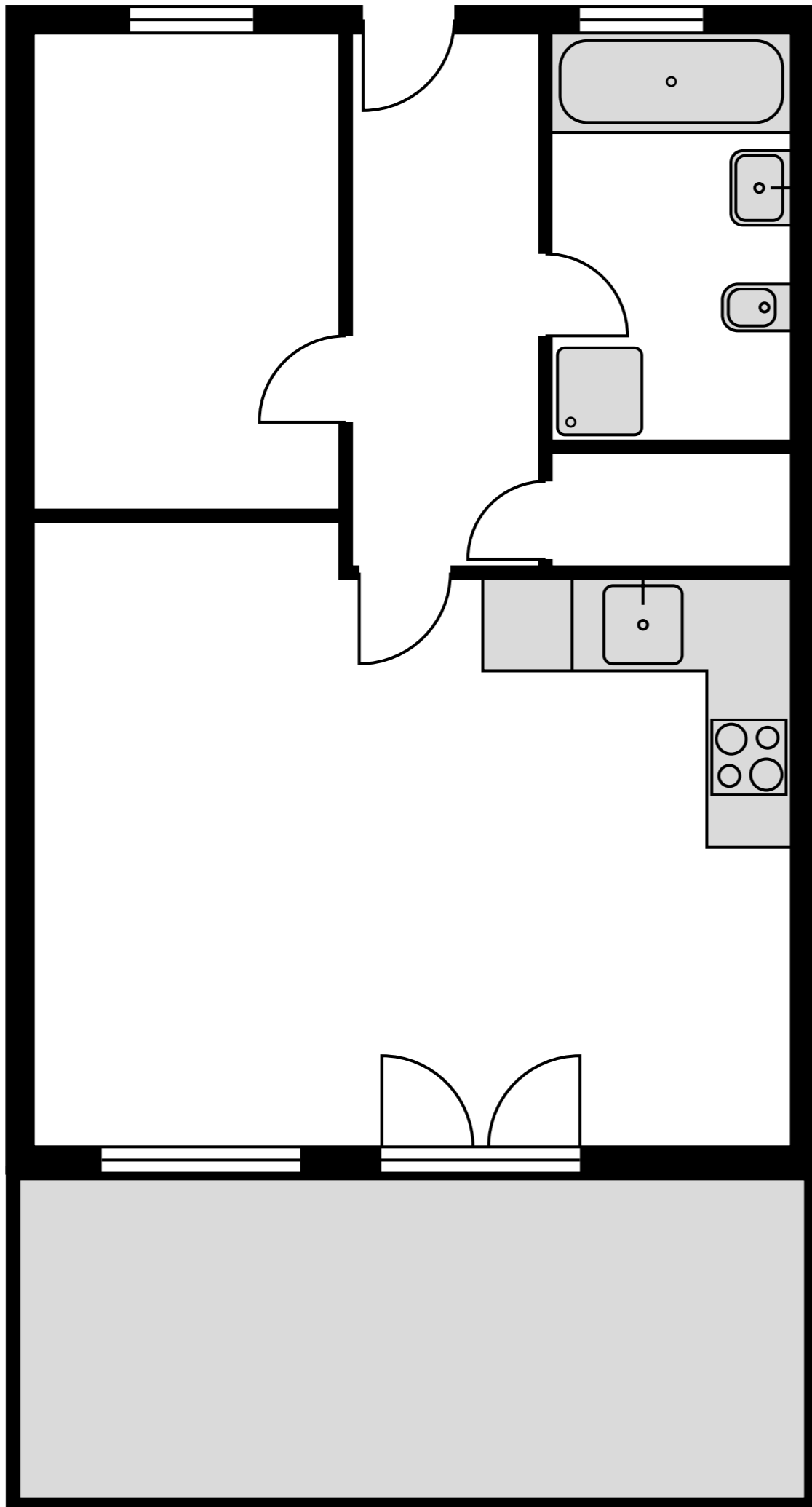


less  
more

ust learn  
and grow







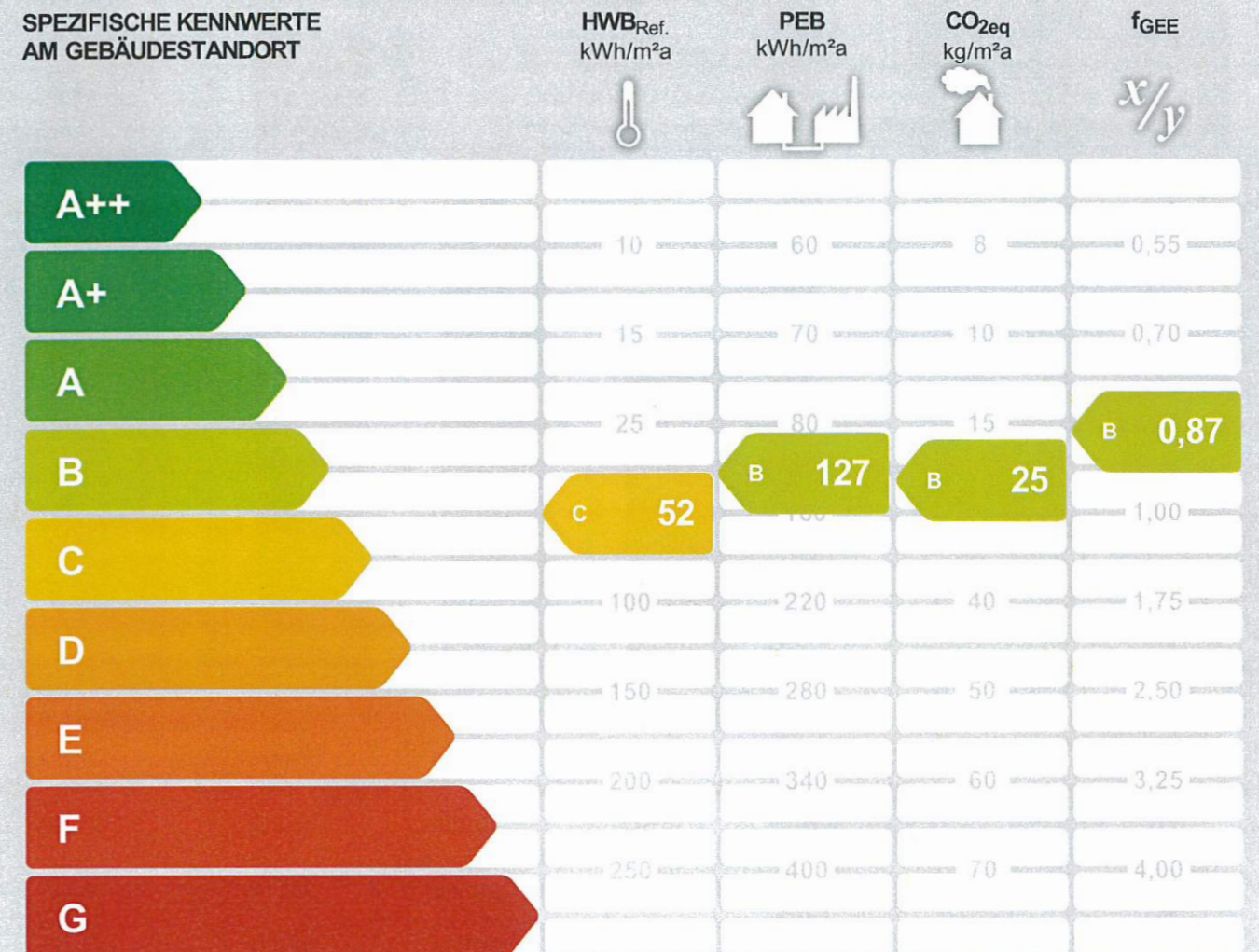
# Energieausweis für Wohngebäude

## EA-Nr. 44804-2



<b>BEZEICHNUNG</b>	WA Fahnacker 3	Umstellungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Wohnen	Baujahr	ca. 2001
Nutzungsprofil	Wohngebäude m. mind. 10 Nutzeinheiten	Letzte Veränderung	ca. 2007
Straße	Fahnacker 3	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	5984/9	Seehöhe	440

### SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT



**HWB<sub>Ref.</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

**NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

**EEB:** Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase) für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.





