i+R WOHNBAU GMBH

**Wohnanlage**

Dornbirn | Kaspar-Hagen-Straße

# Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 08 | 2 Zimmer | Wohnung
Wohnfläche 52.7 m$^2$ | Terrasse 13.5 m$^2$

30.07.2025

# Infos zum Projekt

### Das Projekt

- ✓ 14 Eigentumswohnungen
- ✓ 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- ✓ Erdgeschosswohnungen mit großzügigen Privatgärten
- ✓ Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- ✓ Bezugsfertig

### Die Bauweise

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Fassade: Vollwärmeschutz mit Klinkerriemchen
- ✓ Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung

Die solide Bauweise ist uns als traditionelles Bauunternehmen besonders wichtig. Denn sie ist das Fundament, damit Sie lange Freude mit Ihrer Wohnung haben. Einen kurzen Überblick der Bauweise haben wir für Sie zusammengestellt.

### Die Ausstattung

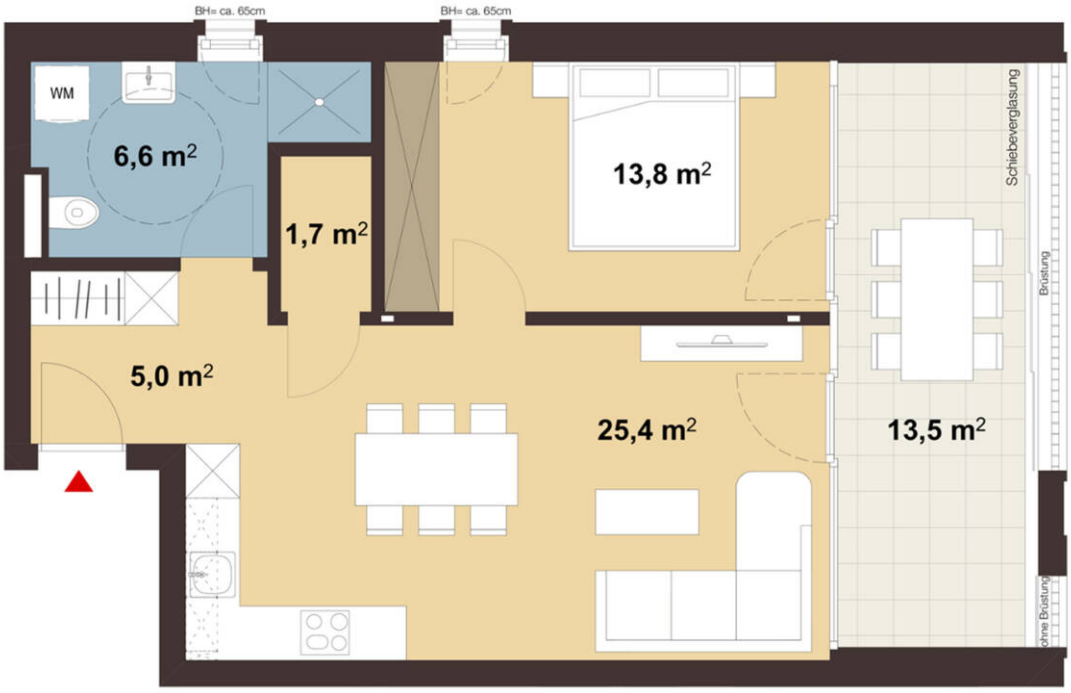
Neben der durchdachten Planung und soliden Bauweise legen wir besonderes Augenmerk auf die Ausstattung der Wohnungen. Natürliche Materialien wie Echtholz oder Feinsteinzeug und hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller bieten wir Ihnen als Grundausstattung in verschiedenen Ausführungen und farblichen Nuancierungen an. Unsere Berater:innen stehen Ihnen fachkundig zur Seite und zeigen Ihnen die ausgewählten Materialmuster. Ausstellungskojen bei unseren regionalen Partnern für Sanitärausstattung machen unsere Bad- und WC-Ausstattung bereits als Musterraum ausgebaut erlebbar.
Sie haben Wünsche abseits unserer Grundausstattung? Dann stehen Ihnen unsere Handwerks-Partner selbstverständlich auch direkt beratend zur Verfügung.
Und die Küche? Auch hier haben wir bereits Vorarbeit geleistet und einen Küchenplan für Sie ausgearbeitet. Auf Wunsch können Sie diesen direkt mit unserem Küchenpartner umsetzen.

### Die Lage

Dornbirn ist als einwohnerreichste Stadt im Ländle naturgemäß eine sehr beliebte Wohngegend, doch auch sonst hat die Gartenstadt viel zu bieten.

Die Wohnanlage in der Kaspar-Hagen-Straße ist sehr zentral gelegen. In nur wenigen Minuten Gehzeit gelangt man in die Dornbirner Innenstadt, dort findet man zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés und noch vieles mehr. Auch das Dornbirner Stadtbad, die Fachhochschule Vorarlberg und das Krankenhaus befinden sich in der direkten Nachbarschaft der Wohnanlage. Zu der sehr guten Infrastruktur zählen auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze, die sich in der Nähe befinden. Und wenn man eine Auszeit braucht, ist der Weg zur Karrenseilbahn und somit ins Grüne nicht weit.

# Grundrissplan




**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss für Sie bereit.
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

# Details zur Wohnung

## Allgemeine Infos

| | | |
|---|---|---|
| SPEZIFIKATION<br>Neubau (Erstbezug) | VERFÜGBAR AB<br>sofort | AUSFÜHRUNG<br>Barrierefrei |
| ART DES STELLPLATZES<br>Tiefgarage | ANZAHL AN STELLPLATZES<br>1 | |

## Flächen im Detail

| | | |
|---|---|---|
| WOHNFLÄCHE<br>52,7 $m^2$ | KOCHEN/WOHNEN/ESSEN<br>25,4 $m^2$ | SCHLAFZIMMER<br>13,8 $m^2$ |
| BADEZIMMER<br>6,6 $m^2$ | GANG<br>5 $m^2$ | ABSTELLRAUM<br>1,7 $m^2$ |
| TERRASSE<br>13,5 $m^2$ | KELLER<br>4,5 $m^2$ | |

## Technische Details

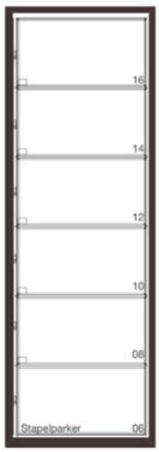
| | | |
|---|---|---|
| HEIZUNG<br>Fußboden | HEIZUNGSART<br>Fernwärme | ENERGIESYSTEM<br>Solaranlage |
| HEIZWÄRMEBEDARF<br>30,61 kWh/$m^2$a | LIFT<br>vorhanden | INTERNET<br>Glasfaser |
| E-MOBILITY READY<br>vorhanden | | |

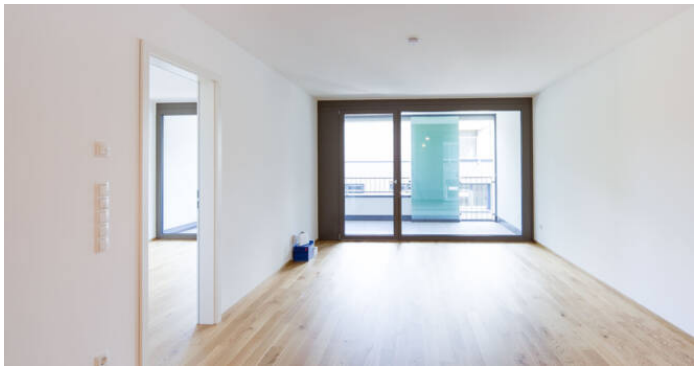
**Kaufpreis Wohnung: € 409.000,-**

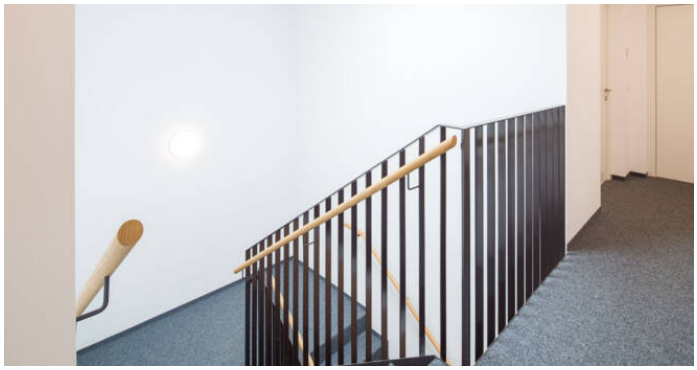
zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-
zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %
zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %
zzgl. Nebenkosten: 1,2% Vertrags- und Treuhandkosten
Wohnbauförderung: € 18.250,-

# Tiefgaragenplan

Anmerkungen Stapelparker:
max. zulässiges Fahrzeuggewicht = 3.000kg
max. zulässige Fahrzeughöhe = 200cm
max. zulässige Fahrzeuglänge = 500cm
Plattformbreite = 260cm







## Christian Wieser

Immobilienfachmann

+43 5574 6888-2520

+43 664 2826280

wohnbau@ir-gruppe.at