

# Exposé

## Penthouse in Dornbirn

### Großzügiges Penthouse mit Alpenblick in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-419484

### Penthouse

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian E.

Schulgasse  
6850 Dornbirn  
Vorarlberg  
Österreich

Baujahr	1972	Mietsicherheit	8.550 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	15.05.2026
Wohnfläche	187,10 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	212,99 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	342 €	Etage	4. OG
Heizkosten	233 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	575 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Penthousewohnung mit 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in Dornbirn. Durch die Lage im obersten Geschoss und da die Wohnung die Hälfte der Etage einnimmt, bietet sie viel Privatsphäre.

Das Highlight der Wohnung ist der durchgehende Alpenblick nach Osten, ergänzt durch ein sonniges Wohnzimmer nach Süden und kühle Schlafzimmer nach Norden – eine perfekte Kombination aus Helligkeit, Aussicht und Wohnkomfort. Verstärkt wird dieser Komfort durch zwei Balkone (ca. 12 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup>) und überdurchschnittliche Raumhöhen.

Die Raumaufteilung ist äußerst flexibel: zwei Schlafzimmer mit Ankleide, ein Esszimmer (auch als 3. Schlafzimmer nutzbar) sowie ein Büro, das bei Bedarf als 4. Schlafzimmer eingerichtet werden kann. Das Wohnzimmer mit ca. 44 m<sup>2</sup> bietet großzügigen Raum für Wohnen und Essen. Eine Küche mit Balkon, Eckbank, Küchentisch und Speisekammer sowie ein Bad mit Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne, Bidet und WC, ein separates Gäste-WC und eine Waschküche runden das Raumangebot ab.

Zur Wohnung gehören ein Dachbodenabteil sowie eine optional anmietbare Einzelgarage.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und gepflegt. Marmorböden in Bad, Flur und WC, Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie helle Räume mit überdurchschnittlicher Deckenhöhe unterstreichen den großzügigen Charakter der Wohnung. Ergänzt wird dies durch mehrere maßgefertigte Einbaumöbel in Küche, Schlafzimmern, Büro und Wohnzimmer.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Unter anderem wurden die Fenster erneuert, einzelne Bodenbeläge ausgetauscht sowie das Gäste-WC saniert. Das großzügige Badezimmer mit Tageslicht verfügt über Badewanne, Dusche, Toilette und Bidet und stammt im Wesentlichen aus dem ursprünglichen Baujahr. Die Einbauküche ist gepflegt und funktional.

Die Wohnung kann teilmöbliert oder vollmöbliert übernommen werden. Neben den fixen Einbauten stehen auf Wunsch hochwertige Landhausmöbel im Esszimmer, Schlafzimmern, eine Sofa-Landschaft sowie ein großer Wohnzimmerschrank zur Verfügung. Einbaugeräte wie Herd, Backofen, Spülmaschine und Mikrowelle sind vorhanden; Waschmaschine und Trockner können ebenfalls bei Interesse übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Energieausweis wird noch nachgereicht.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr zentraler Lage in Dornbirn. Zahlreiche Einrichtungen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar: das Krankenhaus sowie verschiedene Ärzte (5 Min.), die Fachhochschule (5 Min.), Schulen für sämtliche Altersstufen (5 Min.) sowie der Bahnhof (10 Min.). Mehrere Busstationen befinden sich nur 3 Gehminuten entfernt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnumgebung und perfekter Anbindung an Stadtzentrum, öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Arbeitgeber macht die Wohnung besonders attraktiv – sowohl für Familien, Senioren als auch für berufstätige Paare oder Firmenmieter.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



KI: ... und großzügig Platz



KI: Schlafzimmer 1, Balkontüre

# Exposé - Galerie



KI: ... leer mit Ankleide



Küche bei Morgensonne

# Exposé - Galerie



mit gepflegter Einbauküche...



... und Speisekammer

# Exposé - Galerie



KI: leeres Schlafzimmer 2



KI: leeres Ess-/ 3. Schlafz.

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/ 4. Schlafzimmer



Blick zum Bödele

# Exposé - Galerie



Blick zum Karren



hochwertiges Badezimmer, WC



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Waschküche