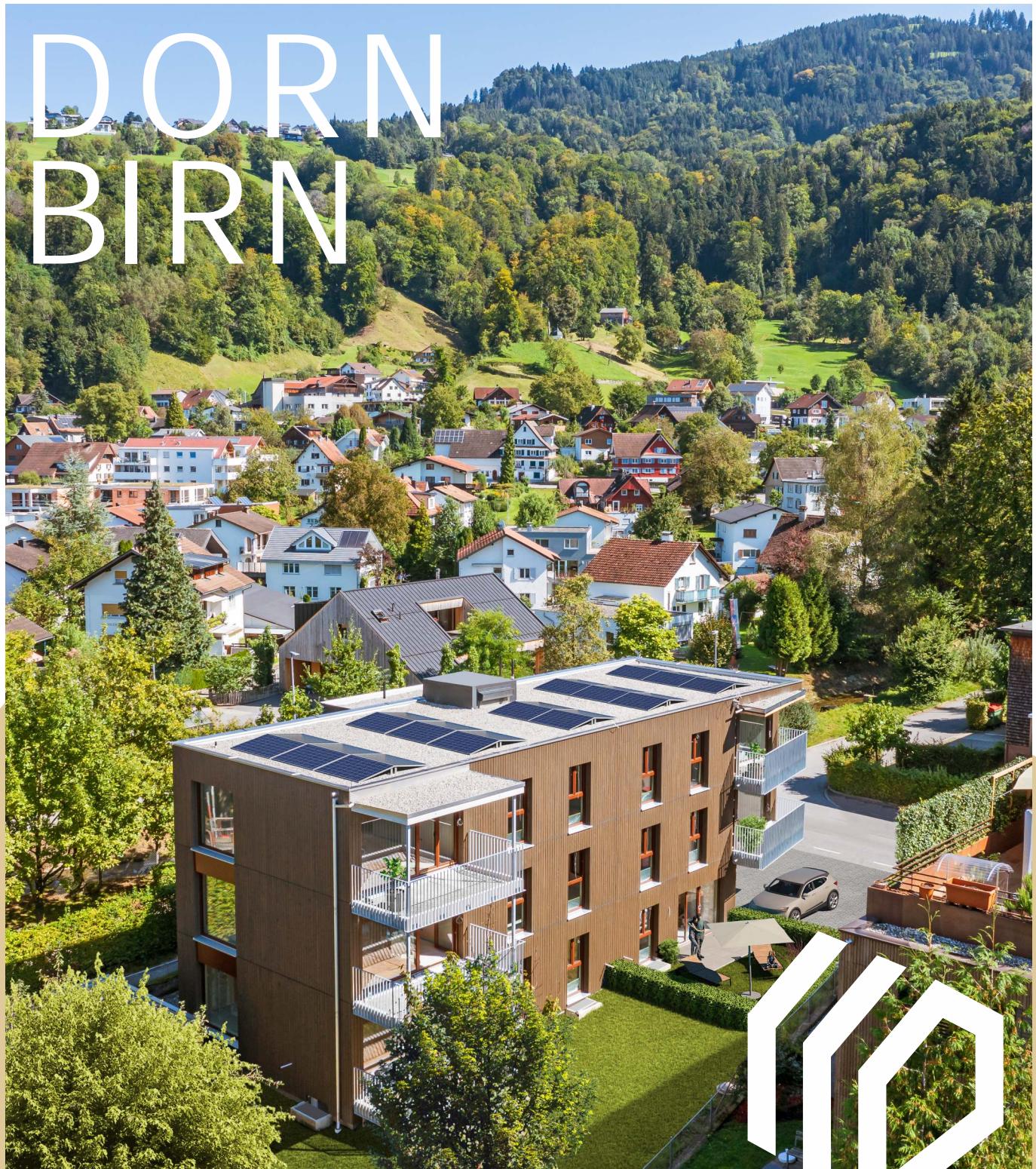


# DORN BIRN



**Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten  
in moderner Holzbauweise**

Obere Fischbachgasse 8, Dornbirn

Investorenbroschüre



# INHALT

## 04 HIGHLIGHTS

Stark als Region

## 06 DORNBIRN

Zahlen / Daten / Fakten

## 08 STADT MIT ZUKUNFT

Stadtplan

## 09 SOLIDE BASIS

Gute Vermietbarkeit – hohe Wohnqualität

## 10 WOHNUNGSÜBERSICHT

Alle Wohnungen auf einen Blick

## 11 ERDGESCHOSS

Grundriss und Visualisierung

## 12 OBERGESCHOSS / UNTERGESCHOSS

Grundrisse und Visualisierungen

## 14 UNTERGESCHOSS / LAGEPLAN

Fahrradabstellbereiche / Stellplätze



# HERZLICH WILLKOMMEN

## ... ZU EINEM NEUEN PROJEKT VON MH IMMOBILIEN

Dürfen wir uns vorstellen ... die MH Immobilien wurde 2014 von Baumeister Matthias Schweighofer und Herbert Möglin mit dem Ziel gegründet, kleine, ausgewählte Bauvorhaben an guten Lagen in Vorarlberg zu entwickeln. Besonderen Wert legen wir auf die nachhaltige und CO<sub>2</sub> sparende Ausführung in Holzbauweise durch das verbundene Unternehmen Fussenegger Holzbau GmbH. Die Zusammenarbeit mit regionalen und bewährten Handwerkern ist für uns ein wichtiger Teil des Erfolgs.

Bereits beim Grundstücksankauf achten wir auf sehr gute Lagen an wirtschaftlich und strukturell gesunden bzw. aufstrebenden Standorten in unserer Nähe. Dies setzt sich fort in der Auswahl unserer Partner für Planung, Ausführung und Dienstleistungen, die wir fast immer in unserem nahen Umfeld finden. Das Prinzip der kurzen Wege ist für uns ein wichtiger Teil unseres Erfolgsrezepts. Oftmals erstreckt sich die Zusammenarbeit über mehrere Projekte – man kennt und schätzt sich einfach.

Deshalb sehen wir uns nicht nur innerhalb des Unternehmens als Team, sondern wir fühlen uns auch stark mit der Region verbunden, in der wir tätig sind.

Wir fühlen uns verpflichtet, die traditionellen Werte der Region – Verlässlichkeit, Vertragstreue und eine lösungsorientierte, partnerschaftliche Arbeitsweise – weiterzutragen.

**“ZUSAMMENKOMMEN IST EIN BEGINN,  
ZUSAMMENBLEIBEN EIN FORTSCHRITT,  
ZUSAMMENARBEITEN EIN ERFOLG.”**

– Henry Ford



BEZUGSBEREIT AB DEZEMBER 2024



**6**  
WOHNUNGEN  
MIT 2 UND 3 ZI.



**3**  
WOHNGESCHOSSE  
+ UNTERGESCHOSS



**422 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



# HIGHLIGHTS

## VORARLBERGER BAUKUNST IN FORTSCHRITTLICHER AUSFÜHRUNG



### MODERNE HOLZBAUWEISE

Die moderne Holzbauweise mit Zellulose dämmung schützt nicht nur das Klima, sondern sorgt für behagliches Wohnen und guten sommerlichen Hitzeschutz mit einer CO<sub>2</sub> Einsparung von ca. 90%.



### MODERNES HEIZSYSTEM

Neben einer Wärmepumpe sorgt auch eine Photovoltaik-Anlage für niedrige Betriebs kosten.



### REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

Die Ausführung erfolgte durch Fussenegger Holzbau Dornbirn somit sind eine regionale Wertschöpfung und kurze Wege garantiert.



### ELEKTROMOBILITÄT

Auch hier gehen wir mit der Zeit: Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge wurden ebenfalls eingeplant.



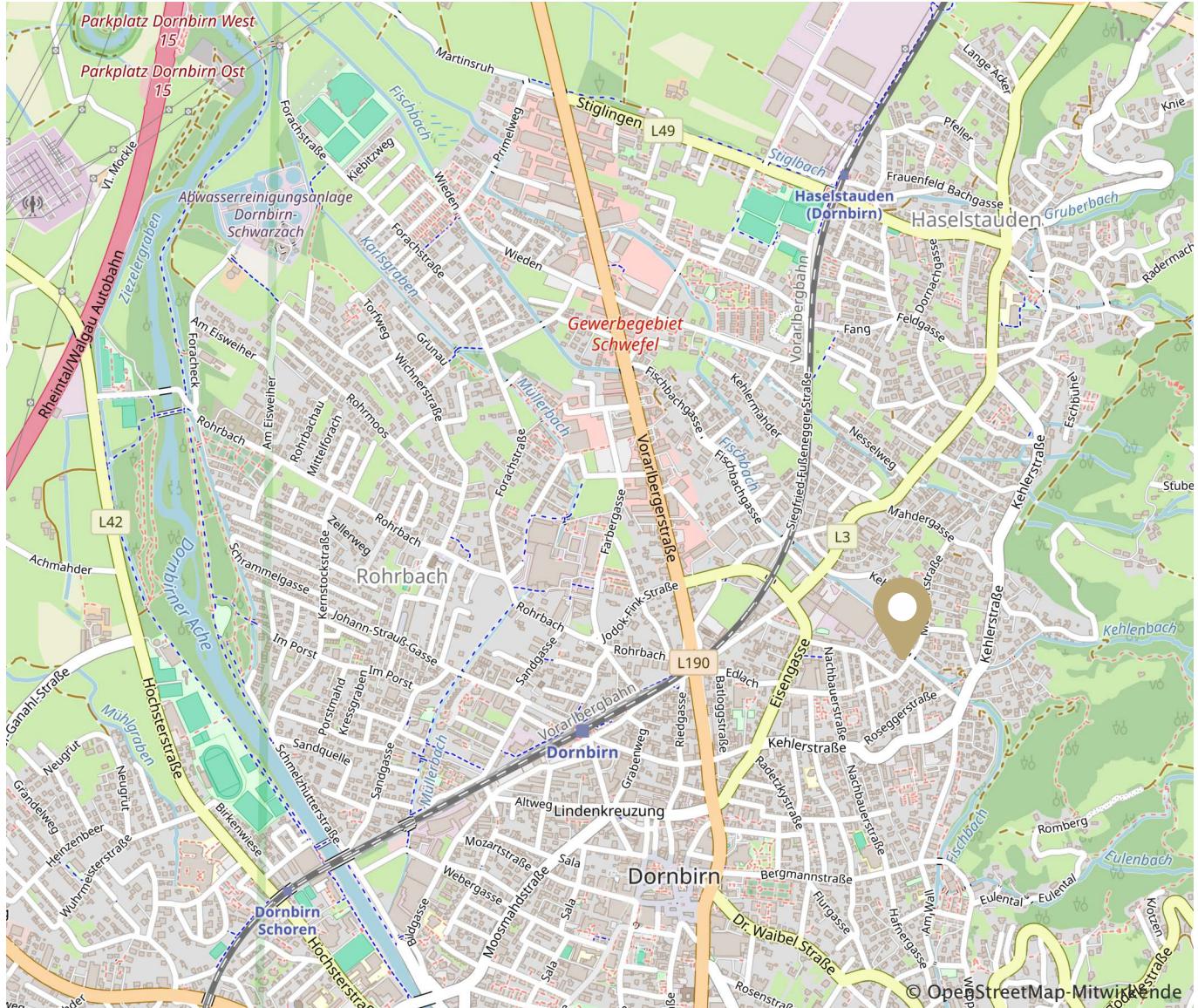
### ATTRAKTIVE LAGE

Als Topstandort sichert Dornbirn nachhaltige Erträge.



### FERTIG ZUR VERMIETUNG

Wesentliche Vorteile für die Vermietung: die Bezugsfertigkeit im Dezember 2024 sowie die jeweils im Kaufpreis enthaltene hochwertige und praktische Einbauküche.



# DORNBIRN – STADT MIT ZUKUNFT

IM HERZEN DES RHEINTALS

Dornbirn, zum einen bekannt als Gartenstadt - es blüht und grünt an den Straßenrändern und in Parkanlagen - und als weithin bekannte Messestadt, punktet mit herausragender Lebensqualität. Zahlreichen Bildungseinrichtungen tragen erheblich zur anhaltende Verjüngung und Erneuerung der Stadt bei.

Die Lage am Dreiländereck und die wirtschaftlich enge Vernetzung mit der Schweiz und Deutschland machen die größte Stadt Vorarlbergs zum attraktivsten Businessstandort in der Bodenseeregion.

In der Stadt und der fantastischen Umgebung unterstreichen nahezu unbegrenzte Sport- und Freizeitangebote für alle Bedürfnisse, Jahreszeiten und Generationen die Attraktivität.



# AUSSICHTSREICH

ES KOMMT IMMER AUF DEN RICHTIGEN STANDPUNKT AN



# DORNBIRN

DIE GRÖßTE STADT VORARLBERGS

**1.800**  
UNTERNEHMEN

Dornbirn weist eine hohe Standortgunst auf. Im Stadtgebiet sind ca. 1.800 Unternehmen tätig. Im Zentrum des Rheintals gelegen und verkehrsmäßig bestens erschlossen haben sich gerade in den vergangenen Jahrzehnten neue Betriebe angesiedelt.

**52.000**  
EINWOHNER

Dornbirn ist mit rund 52.000 Einwohner nicht nur die größte Stadt Vorarlbergs. Die Stadt wurde zum bedeutendsten Wirtschaftszentrum des Landes.

Quelle: [dornbirn.at](http://dornbirn.at)

EINE DER LEBENSWERTESTEN STÄDTE IM ÖSTERREICHISCHEN RHEINTAL



WIRTSCHAFTLICH  
STARKER STANDORT



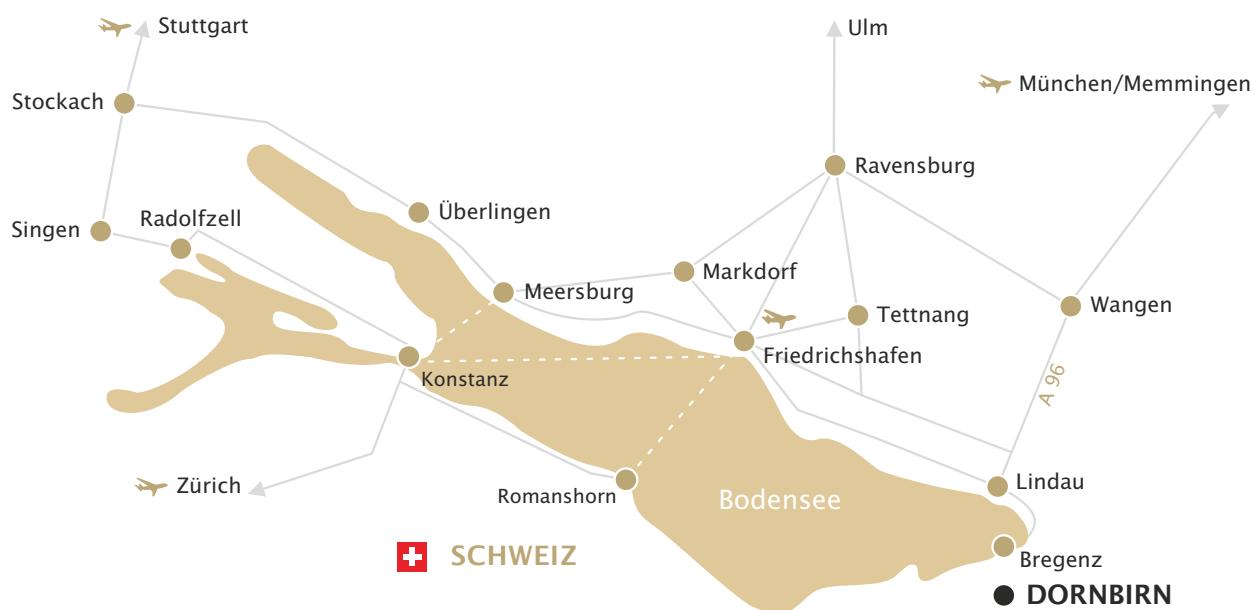
VIELFÄLTIGSTE  
FREIZEIT-  
MÖGLICHKEITEN



SCHÖNE INNENSTADT  
MIT TOLLER  
GASTRONOMIE



LEBENDIGE KULTUR  
UND BEGEISTERNDE  
EVENTS



= ÖSTERREICH



# SOLIDE BASIS FÜR IHRE INVESTITION

## RISIKOARME VERMIETUNG

Eine anhaltend hohe Nachfrage am Markt, gerade nach kleineren Wohnungen, die zielgruppengerechte Planung und die hohe Wohnqualität sorgen für eine sehr gute Vermietbarkeit. Daraus resultiert eine solide Rentabilität. Sowohl aus Sicht des Investors als auch aus Sicht der finanzierenden Bank ergeben sich zahlreiche positive Kriterien, die eindeutig für unser Projekt sprechen.

6 Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern bieten ideale Voraussetzungen für gute Vermietbarkeit. Die Zielgruppengerecht geplanten Grundrisse, gleichermaßen geeignet für Jung und Alt, erhöhen zusätzlich die Attraktivität und damit die Marktängigkeit.



## 6 PKW-STELLPLÄTZE

Jeder Wohnung wird ein Stellplatz zugeordnet, drei davon überdacht.



## FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Ausreichend Fahrrad-Stellplätze sind zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen.



## GARTENANTEILE

Top 1 und Top 2 verfügen jeweils über einen eigenen Gartenanteil.



## SPIELPLATZ

Ein Spielplatz für die Kleinsten wurde ebenfalls auf der straßenabgewandten Seite eingeplant.



# WOHNUNGSÜBERSICHT

ALLE WOHNUNGEN AUF EINEN BLICK

## ERDGESCHOSS

	ZIMMER	FLÄCHE
Wohnung 1	3	77,09 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	2	46,59 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>123,68 m<sup>2</sup></b>

## OBERGESCHOSS

	ZIMMER	FLÄCHE
Wohnung 3	3	76,83 m <sup>2</sup>
Wohnung 4	3	72,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>149,50 m<sup>2</sup></b>

## DACHGESCHOSS

	ZIMMER	FLÄCHE
Wohnung 5	3	76,83 m <sup>2</sup>
Wohnung 6	3	72,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>149,50 m<sup>2</sup></b>

## Gesamtwohnfläche

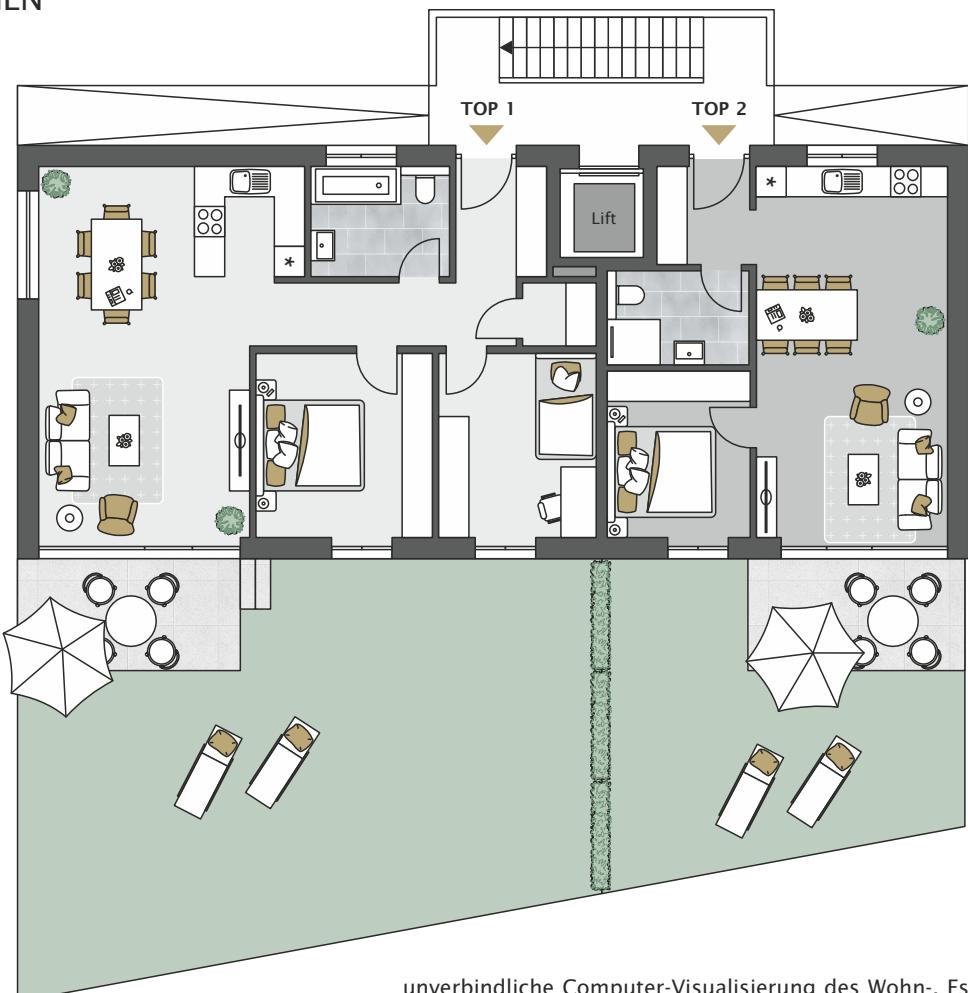
**422,68 m<sup>2</sup>**

Südwest-Ansicht



# ERDGESCHOSS

2 WOHNUNGEN



unverbindliche Computer-Visualisierung des Wohn-, Ess- und Kochbereichs



TOP 2

unverbindliche Illustrationen, Grundriss-Maßstab ca. 1:150



HELLE RÄUME  
GROSSE BALKONE  
GUTES WOHNKIMA

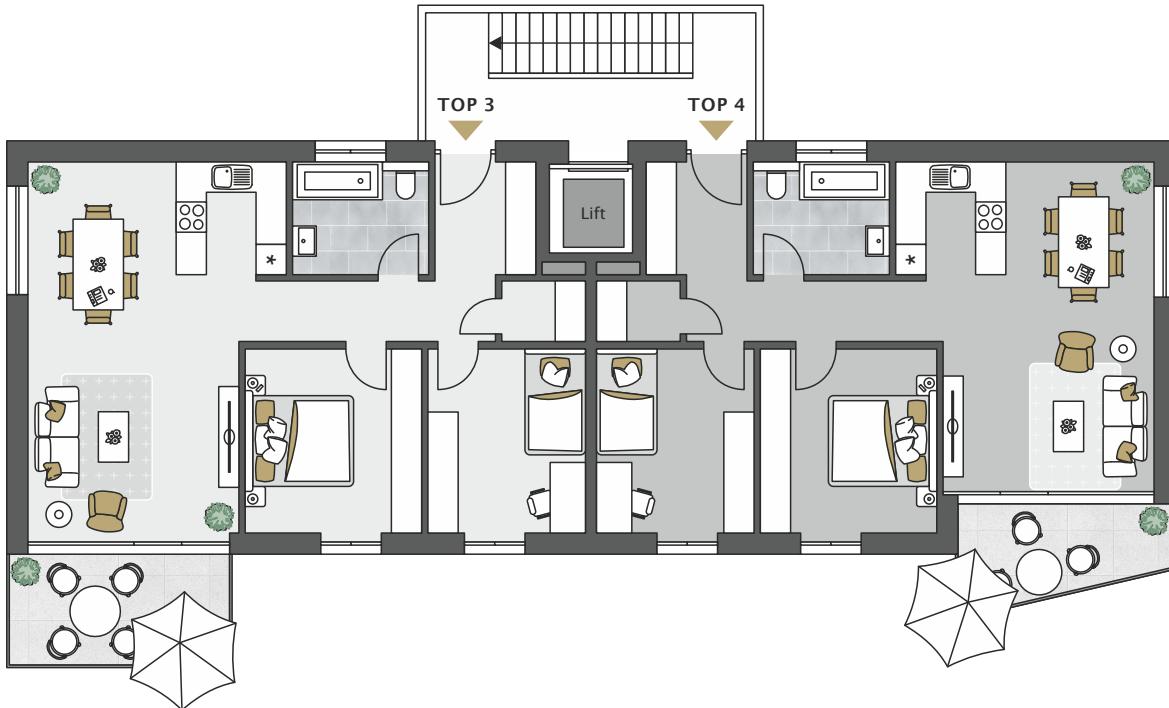


HOCHWERTIGE KÜCHEN  
PARKETTBÖDEN  
FENSTER  
3-FACH-VERGLAST

unverbindliche Computer-Visualisierungen des Wohn-, Ess- und Kochbereichs

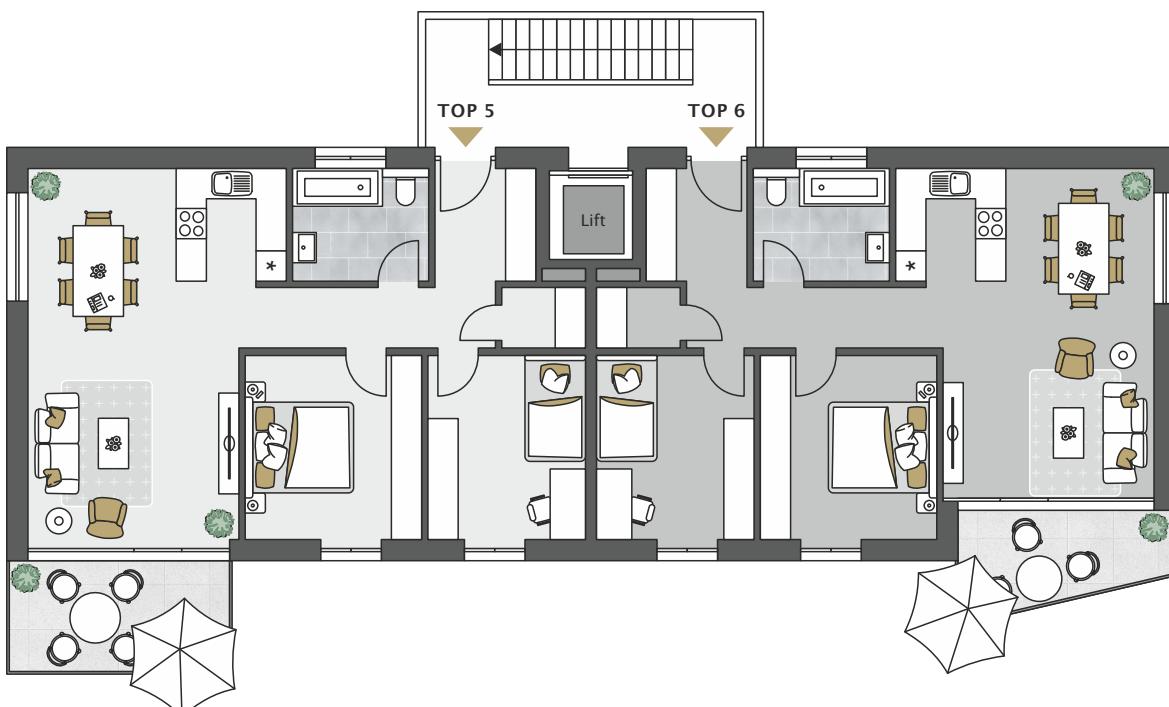
# OBERGESCHOSS

2 WOHNUNGEN



# DACHGESCHOSS

2 WOHNUNGEN





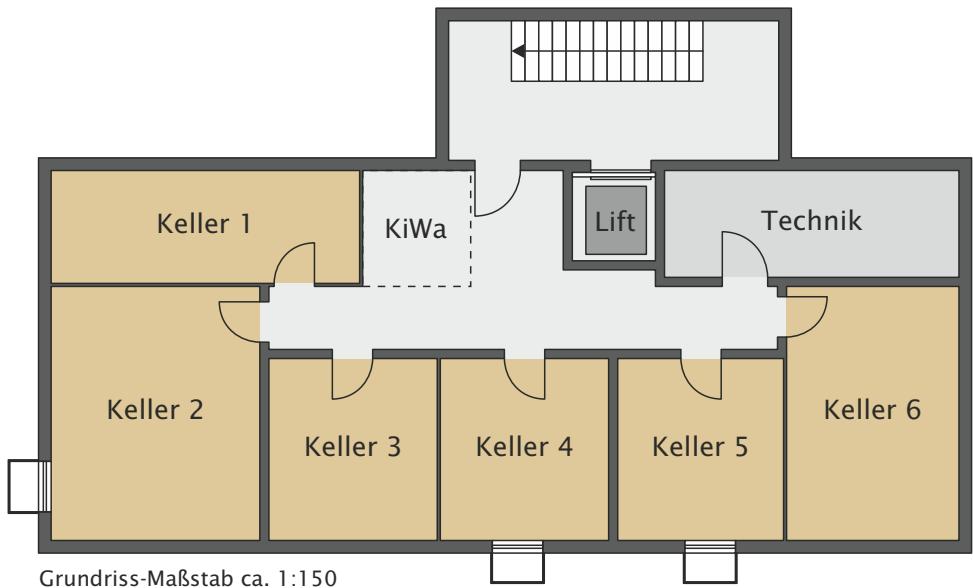
# UNTERGESCHOSS



KELLER + ALLGEMEINE ABSTELLEBEREICHE + TECHNIK

JE WOHNUNG EIN  
SEPARATER UND  
ABSCHLIESBARER  
KELLERRAUM

ALLGEMEINER  
ABSTELLBEREICH FÜR  
KINDERWAGEN,  
GEHHILFEN ETC.



# LA GE





# PERSÖNLICH FÜR SIE DA



**Herbert Möglin**  
Geschäftsführer  
Tel. +43(0) 664 810 29 35



**Matthias Schweighofer**  
Geschäftsführer  
Tel. +43(0) 664 341 31 10

## PROJEKTE FÜR IHREN ERFOLG

Wir versichern Ihnen, unsere Leidenschaft für moderne und einmalige Wohnbauprojekte kann sehr ansteckend sein. Eine unserer Kernkompetenzen ist, dass dabei auch die ökonomische Betrachtung nicht zu kurz kommt. Wir betrachten ein Projekt erst dann als wirklich erfolgreich, wenn alle Beteiligten davon profitieren.

Gerne nehmen wir uns Zeit für Ihre Fragen zum Projekt, am besten im Rahmen eines persönlichen Kennenlerntermins.



**MH-Immobilien**  
Gütlestraße 7a, A-6850 Dornbirn  
**Telefon** +43(0) 664 810 29 35  
**E-Mail** hm@mhdornbirn.at





**MH-Immobilien**  
Gütlestraße 7a, A-6850 Dornbirn  
**Telefon** +43(0) 664 810 29 35  
**E-Mail** hm@mhdornbirn.at

#### DISCLAIMER

Die grafischen Darstellungen dienen dazu, Ihnen unser Projekt verständlich darzulegen. Diese Darstellungsform wird von gestalterischen Gesichtspunkten geprägt und erhebt deshalb keinen Anspruch auf absolute Detailtreue. Bitte entnehmen Sie die genauen Details und Maße den Architektenplänen.

Die Möblierung in den Grundrissdarstellungen stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht im Angebot enthalten. Darüber hinaus können die Darstellungen teilweise aufpreispflichtige Sonderwünsche enthalten. Die Größen der Terrassen, Balkone und Dachterrassen werden zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet.

