

DORN BIRN



**Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten
in moderner Holzbauweise**

Obere Fischbachgasse 8, Dornbirn

Investorenbrochure



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 CO₂ 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
+ UTERGESCHOSS



422 m²

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 CO₂ Einsparung von ca. 90%.



MODERNES HEIZSYSTEM

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



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.



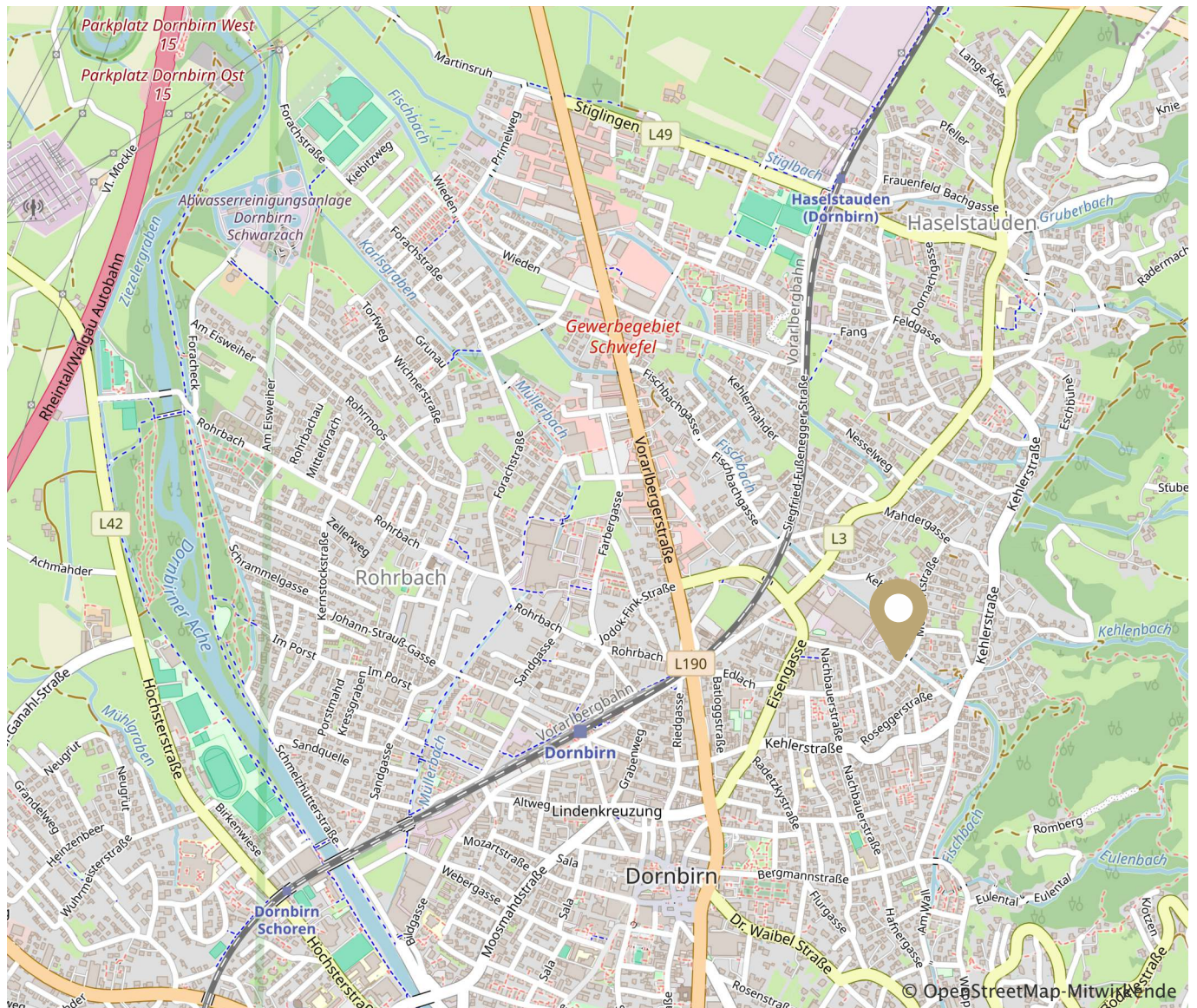
ATTRAKTIVE LAGE

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

EINE DER LEBENSWERTESTEN STÄDTE IM ÖSTERREICHISCHEN RHEINTAL



**WIRTSCHAFTLICH
STARKER STANDORT**



**VIelfÄLTIGSTE
FREIZEIT-
MÖGLICHKEITEN**



**SCHÖNE INNENSTADT
MIT TOLLER
GASTRONOMIE**



**LEBENDIGE KULTUR
UND BEGEISTERNDE
EVENTS**





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 Marktgängigkeit.



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 ²
Wohnung 2	2	46,59 m ²
Gesamtfläche		123,68 m²

OBERGESCHOSS	ZIMMER	FLÄCHE
Wohnung 3	3	76,83 m ²
Wohnung 4	3	72,67 m ²
Gesamtfläche		149,50 m²

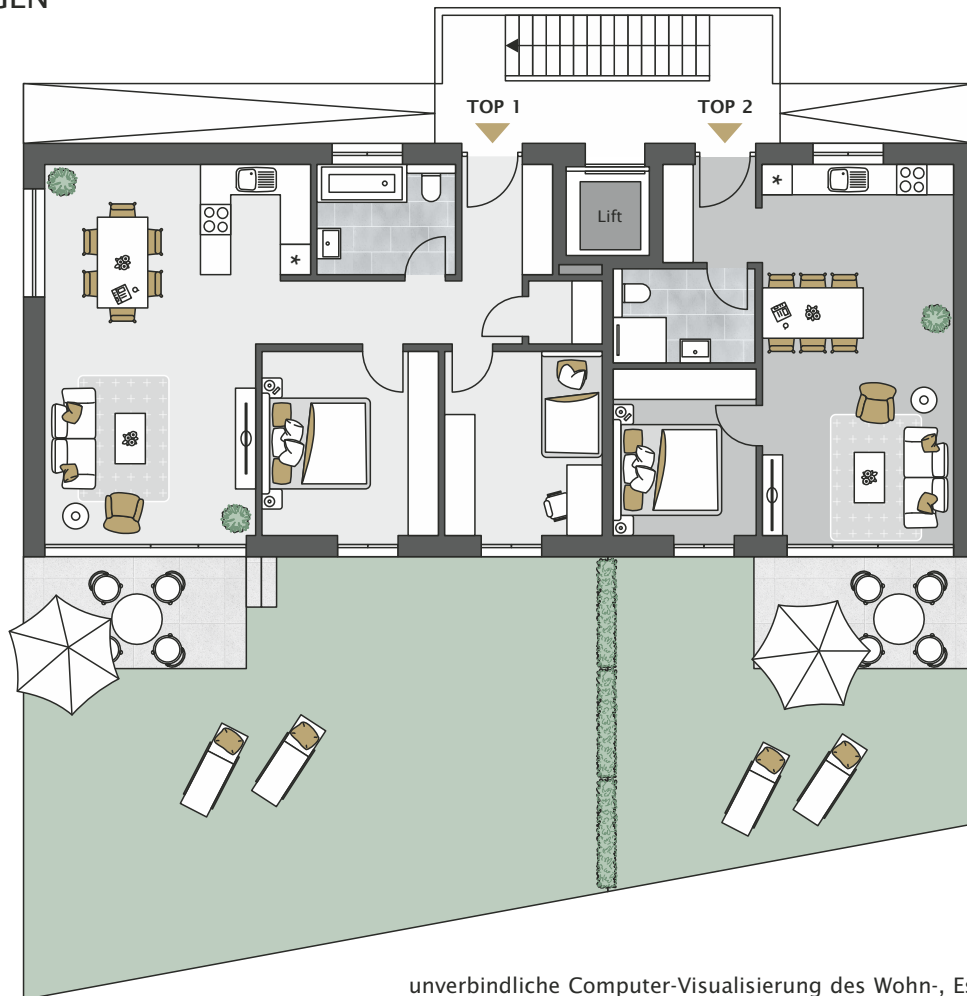
DACHGESCHOSS	ZIMMER	FLÄCHE
Wohnung 5	3	76,83 m ²
Wohnung 6	3	72,67 m ²
Gesamtfläche		149,50 m²

Gesamtwohnfläche		422,68 m²
-------------------------	--	-----------------------------



ERDGESCHOSS

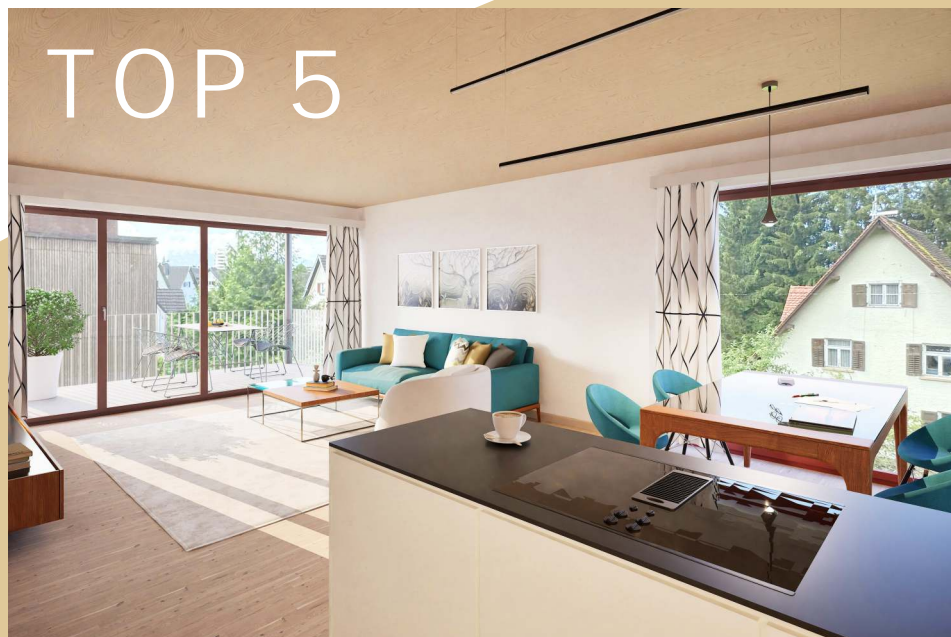
2 WOHNUNGEN



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



unverbindliche Illustrationen, Grundriss-Maßstab ca. 1:150



HELLE RÄUME
GROSSE BALKONE
GUTES WOHNKLIMA



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

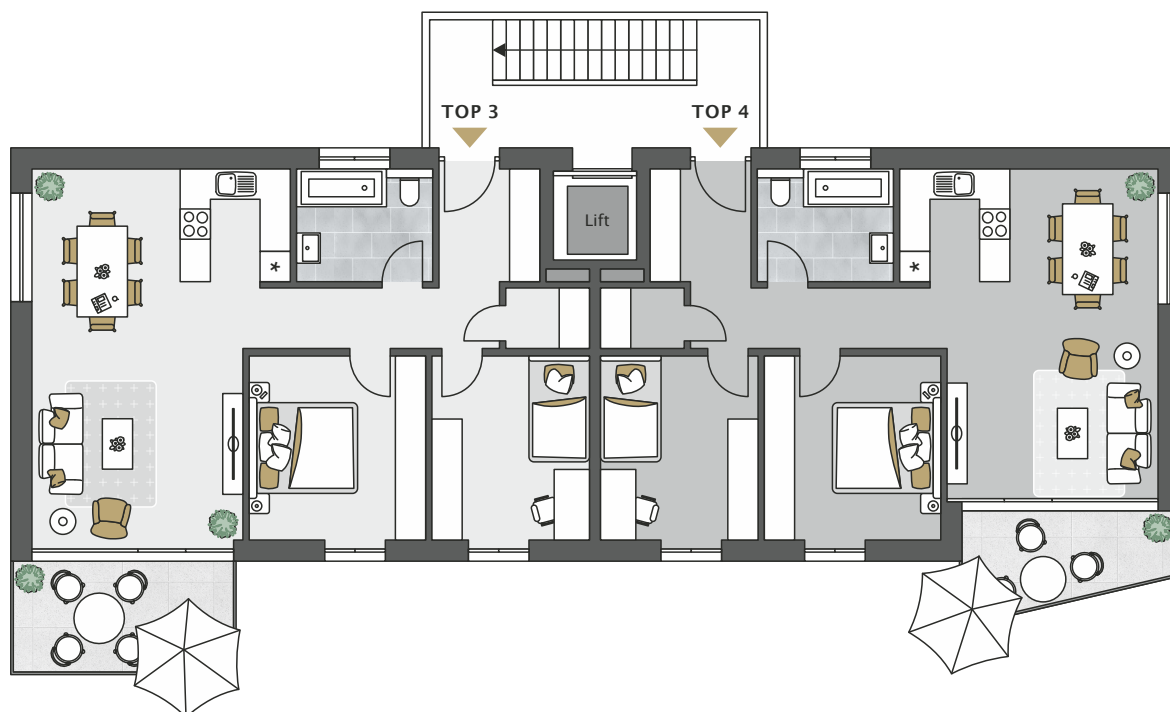
HOCHWERTIGE KÜCHEN
PARKETTBÖDEN
FENSTER
3-FACH-VERGLAST



OBERGESCHOSS

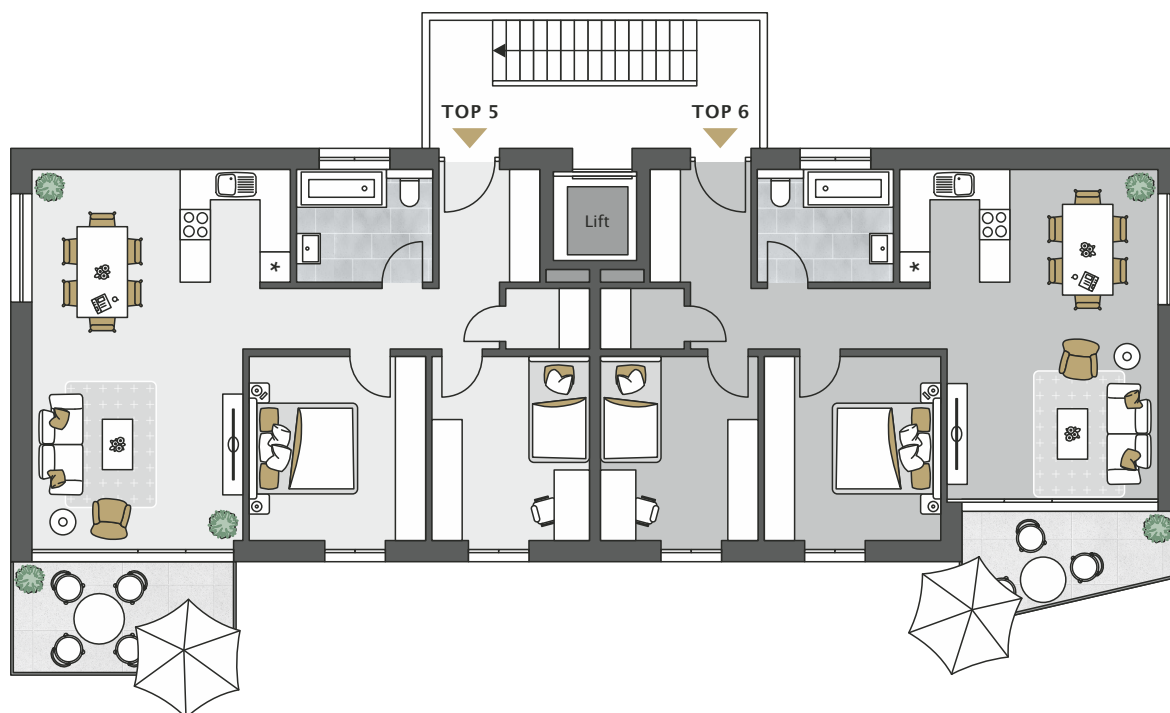


2 WOHNUNGEN



DACHGESCHOSS

2 WOHNUNGEN





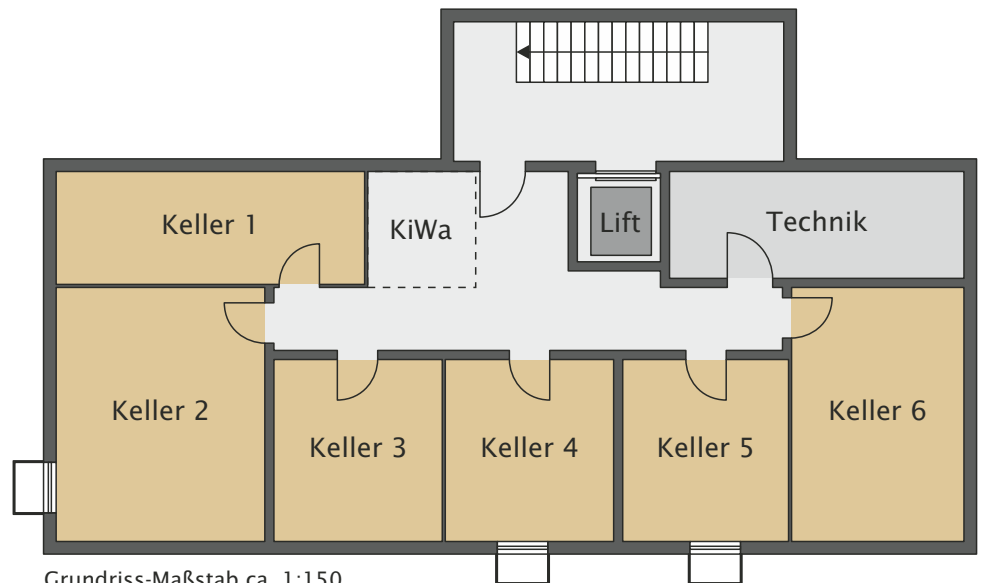
UNTERGESCHOSS

KELLER + ALLGEMEINE ABSTELLEBEREICHE + TECHNIK



JE WOHNUNG EIN
SEPARATER UND
ABSCHLIESSBARER
KELLERRAUM

ALLGEMEINER
ABSTELLBEREICH FÜR
KINDERWAGEN,
GEHHILFEN ETC.



Grundriss-Maßstab ca. 1:150

LAGE



unverbindliche Illustrationen



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



MH-Immobilien

Güttelestraße 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.

