

## NEUER PREIS: Schönes Grundstück mit Drei-Parteien-Haus in Dornbirn zu verkaufen!



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1490

### Lage:

zentral  
sonnig  
gute Infrastruktur  
gute Bebauungsmöglichkeiten  
erschlossen

### Sonstiges:

Einzigartige Chance ein Drei-Parteien-Haus mit großem Grundstück zu erwerben und bietet auch Bauträgern oder Projektentwicklern hier eine attraktive und wertsichere Überbauung zu verwirklichen im Herzen von Dornbirn!

## NEUER PREIS: Schönes Grundstück mit Drei-Parteien-Haus in Dornbirn zu verkaufen!

Dieses zirka 1.117m<sup>2</sup> große Grundstück liegt sehr zentral in Dornbirn, im Bezirk Markt.

Zum Marktplatz in das Stadtzentrum benötigt man maximal 10 Gehminuten. Die Infrastruktur ist ideal: Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten und Schulen, Ärzte sind alle im nahen Umfeld.

Naturliebhaber haben es nicht weit zum wunderbaren Zanzenberg oder zu einem nahegelegenen Wald, der nach Watzenegg hoch führt, wo man sich in der Natur erholen kann.

Dieses Haus aus dem Jahr 1956 besteht aus drei großzügigen Wohnungen mit 108m<sup>2</sup> bis 132m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebäude ist voll unterkellert mit entsprechend großen Nebenräumen und bietet im Außenbereich genügend Parkplätze sowie eine Garage.

Hervorzuheben ist der südwestseitige wild-romantische Garten mit besonderem Baumbestand (z.B. Feigenbäume). In jedem Geschoss befindet sich eine 5-Zimmer-Wohnung mit einer gut ausgestatteten modernen Küche.

Top1 (EG) und Top2 (1.OG) wurden 1996 umfangreich saniert, Top3 (DG) im Jahr 2002 komplett ausgehöhlt und neu errichtet.

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss haben zudem als Freifläche jeweils eine große Terrasse. Der Dachgeschosswohnung steht noch ein geräumiger Dachboden als Abstellfläche zur Verfügung. Die Wohnungen sind in einem gepflegten Zustand, je nach Ansprüchen bzw. Wohnwünschen können aber natürlich Investitionen getätigt werden.

Dieses Objekt richtet sich an Großfamilien, die alle unter einem Dach leben möchten.

Aber auch für Bauträger ist dieses Grundstück sehr interessant, da durch die leichte Hanglage und die Rechtecksform eine Wohnanlage leicht zu realisieren wäre. Baugrundlagenbestimmungen wurden bei der Baubehörde nicht eingeholt.

Betriebskosten monatlich: nach Verbrauch  
Energieausweis (HWB-Wert) = 98 kWh/m<sup>2</sup> a (C)

### FINANZIERUNG:

Tel.: +43 (0)5576/20713, [office@spiegel-finanzberatung.at](mailto:office@spiegel-finanzberatung.at), [www.spiegel-finanzberatung.com](http://www.spiegel-finanzberatung.com)  
Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Objekt-Art:	Mehrfamilienhaus
Einrichtung:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	351 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.117 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1956
Zustand:	Teil Saniert
HWB-Wert:	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Gasheizung (Anschlüsse an Fernwärme sind vorgesehen/vorhanden)
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Extras:	Baugrundlagen-Bestimmungen wurden nicht eingeholt

Kaufpreis: € 1.452.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbucheintragung  
1,2% Vertragskosten  
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/4



Grundriss 2/4



Grundriss 3/4



Grundriss 4/4





Bildergalerie 1/3



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Außenansicht



Garten



Garten



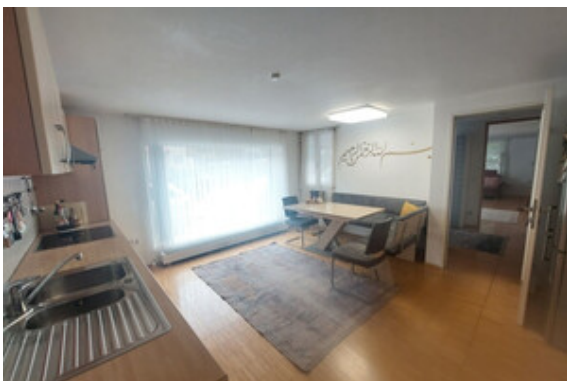
Bildergalerie 2/3



Aussicht



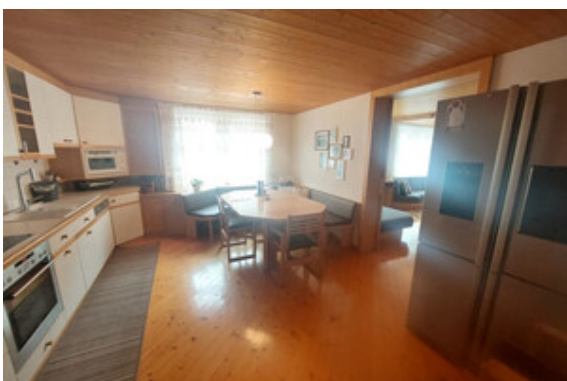
Wohnen Top 1



Essen / Kochen Top 1



Kochen Top 1



Kochen / Essen Top 2



Kochen / Essen Top 2

Bildergalerie 3/3



Wohnen Top 2



Zufahrt



Garage



Außenansicht

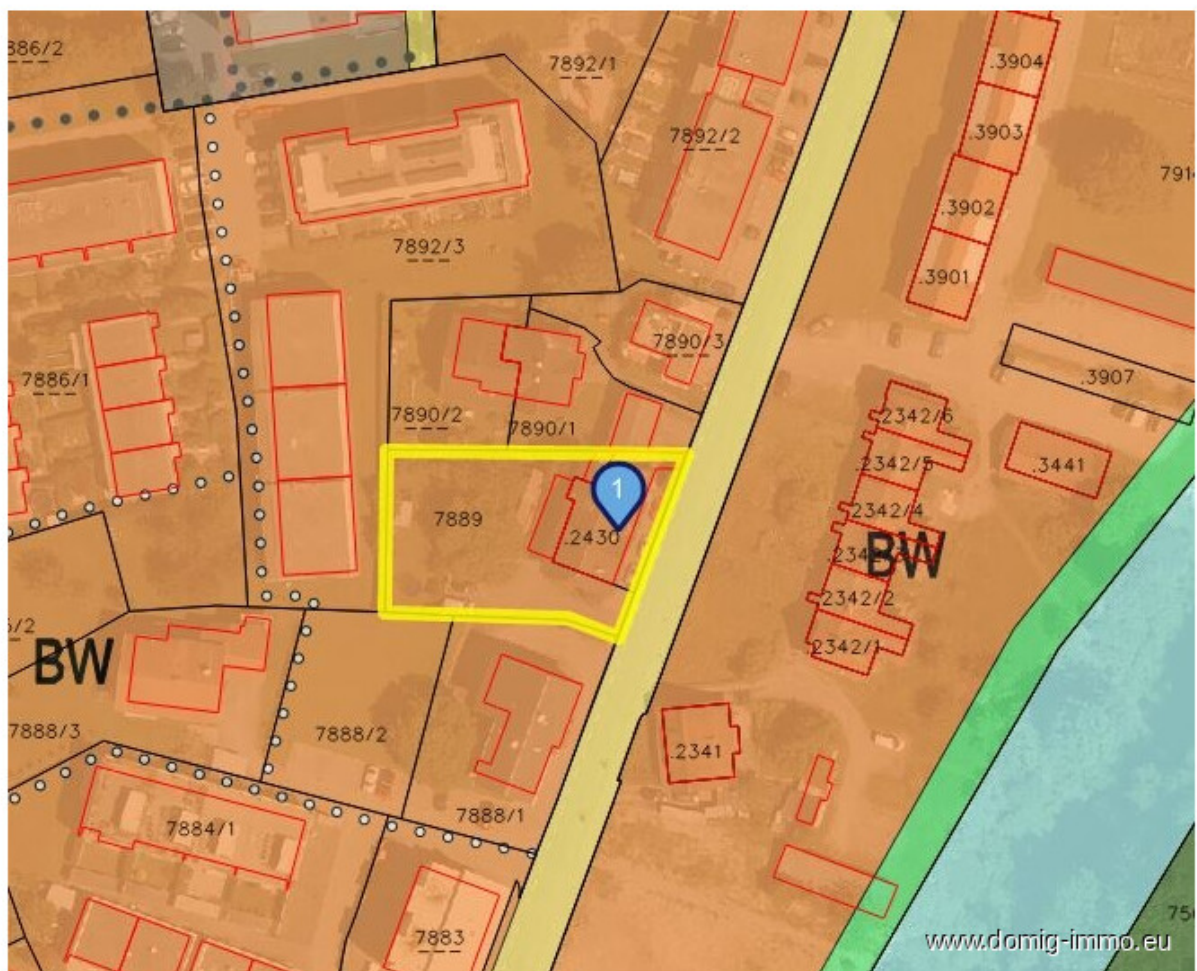


Aussicht





## Lageplan 2/2



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



**R** Rümmele  
Immobilien

Mag. Ing. Andreas  
Rümmele  
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436649241580  
[andreas.r@domig-immo.at](mailto:andreas.r@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)