

## Mehrparteienhaus mit 17 Wohneinheiten im Zentrum von Dornbirn auf einem 1.145m<sup>2</sup> großem Grundstück!



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1653

### Lage:

ruhig  
sonnig  
3 Fahrmin. ins Zentrum  
gute Verkehrsanbindung  
beste Infrastruktur

### Sonstiges:

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrparteienhaus in zentraler Lage von Dornbirn mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Liegenschaft besteht aus 17 kleinen Wohneinheiten, welche vollständig vermietet sind und somit eine sofortige, stabile und wertsichere Ertragslage bieten.

## Mehrparteienhaus mit 17 Wohneinheiten im Zentrum von Dornbirn auf einem 1.145m<sup>2</sup> großem Grundstück!

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrparteienhaus in zentraler Lage von Dornbirn mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Liegenschaft besteht aus 17 kleinen Wohneinheiten, welche vollständig vermietet sind und somit eine sofortige, stabile und wertsichere Ertragslage bieten.

Zu erwähnen ist das, dass Objekt in einigen Bereichen sanierungsbedürftig ist und zum Teil anstehende Sanierungen in Naher Zukunft berücksichtigt werden sollten.

### Objekt-Highlights

- Zentrale Innenstadtlage von Dornbirn
- 17 vermietete Wohneinheiten
- gesamt sind 18 Wohneinheiten
- Top 18 (1 Wohnung befindet sich noch in der Fertigstellung)
- 95 % Voll - vermietungsstand
- Wertstabile Anlage durch laufende Mieteinnahmen
- Hohe Nachfrage aufgrund kompakter Wohnungsgrößen
- Zukunftspotenzial durch mögliche Neuschaffung von Wohnraum
- Mieteinnahmen monatlich ca. Netto € 8.317.- ohne Betriebskosten

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen sowie Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr unterstreicht die Attraktivität der Lage für Mieter und Investoren gleichermaßen.

### Objektbeschreibung:

Das Mehrparteienhaus umfasst insgesamt 18 kompakte, funktional geschnittene Wohnungen, eine Wohnung befindet sich noch im Ausbau, die aufgrund ihrer Lage und Größe nachhaltig gut vermietbar sind. Die Einheiten werden laufend genutzt und erzielen kontinuierliche Mieteinnahmen, was die Immobilie zu einer soliden und wertsicheren Kapitalanlage macht.

### Investment- und Entwicklungspotenzial:

Neben den laufenden Mieteinnahmen bietet das Objekt zusätzliches Entwicklungspotenzial: Das Grundstück ermöglicht in Zukunft eine attraktive Neuschaffung von Wohnraum (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen). Dadurch eignet sich die Liegenschaft sowohl für langfristig orientierte Investoren als auch für Projektentwickler.

EG | TOP 1 | 3 Zimmer | 69,63 m<sup>2</sup>

EG | TOP 5 | 3 Zimmer | 55,35 m<sup>2</sup>

EG | TOP 4 | Garage | 28,70 m<sup>2</sup>

EG | TOP 16 | 2 Zimmer | 57,58 m<sup>2</sup>

---

EG | TOP 17 | Garage | 24,15 m<sup>2</sup>  
EG | TOP 18 | Garage | 32,55 m<sup>2</sup> (noch nicht fertig gestellt)

OG | TOP 2 | 3 Zimmer | 56,24 m<sup>2</sup>  
OG | TOP 6 | 2 Zimmer | 41,53 m<sup>2</sup>  
OG | TOP 10 | 1 Zimmer | 12,20 m<sup>2</sup>  
OG | TOP 11 | 1 Zimmer | 12,20 m<sup>2</sup>  
OG | TOP 12 | 1 Zimmer | 13,18 m<sup>2</sup>  
OG | TOP 13 | 1 Zimmer | 13,18 m<sup>2</sup>  
OG | TOP 14 | 1,5 Zimmer | 27,63 m<sup>2</sup>  
OG | TOP 15 | 1 Zimmer | 13,81 m<sup>2</sup>

DG | TOP 3 | 1,5 Zimmer | 17,94 m<sup>2</sup>  
DG | TOP 7 | 1,5 Zimmer | 30,30 m<sup>2</sup>  
DG | TOP 8 | 1,5 Zimmer | 20,96 m<sup>2</sup>  
DG | TOP 9 | 3 Zimmer | 63,82 m<sup>2</sup>

Energieausweis (HWB-Wert) = in Arbeit

Für eine Richtigkeit und Rechtssicherheit bezüglich den aktuelle Mietverträgen wird Seitens des Vermittlers (Domig Immobilien) keine Haftung übernommen.

**FINANZIERUNG:**

Johannes Spiegel , Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

Objekt-Art:	Mehrfamilienhaus
Einrichtung:	Nach Vereinbarung
Stellplätze:	mehrere Stellplätze im Freien
Betriebskosten monatlich:	nach Verbrauch
Wohnfläche:	525 m²
Grundstücksfläche:	1.145 m²
Kellerfläche:	97 m²
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil/Voll Renovierungsbedürftig
Energieausweis:	in Arbeit
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Extras:	Mieteinnahmen monatlich ca. Netto € 8.317.- ohne Betriebskosten

**Kaufpreis:** € 1.370.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



Bildergalerie 1/4



Außenansicht



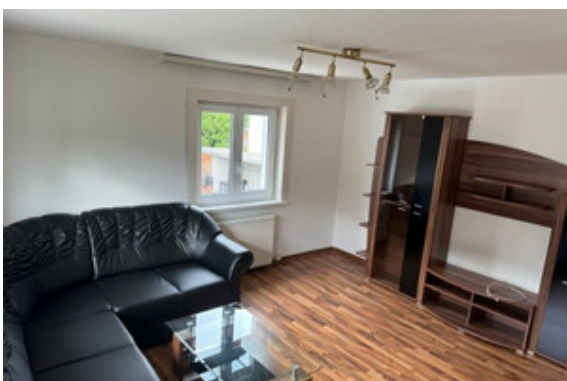
Außenansicht



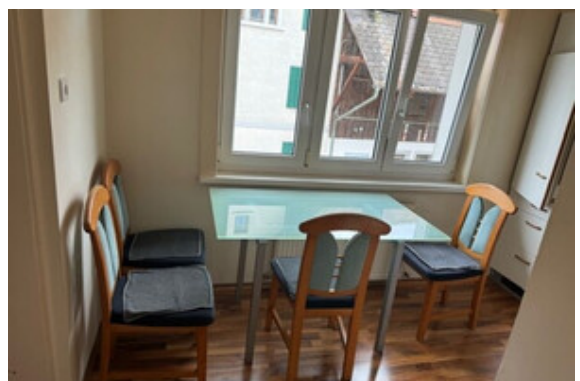
Top 1



Top 1



Top 2



Top 2

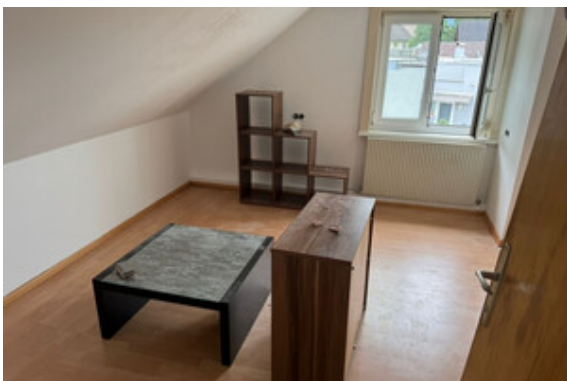
Bildergalerie 2/4



Top 2



Top 3



Top 3



Top 8



Top 8



Top 9

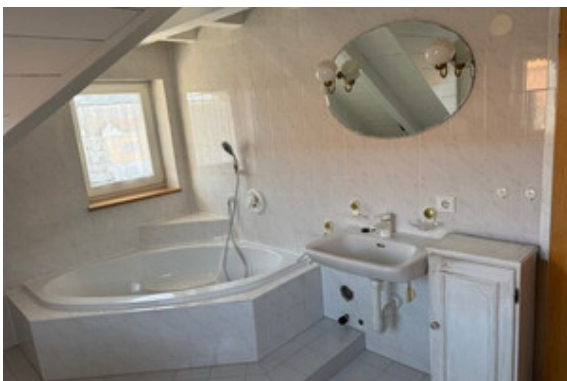
Bildergalerie 3/4



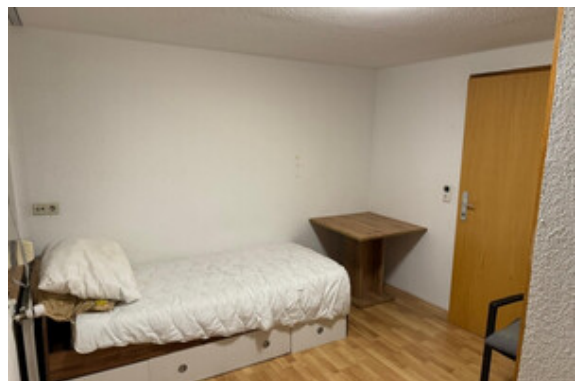
Top 9



Top 9



Top 9



Top 12



Top 14



Top 15

Bildergalerie 4/4



Top 15



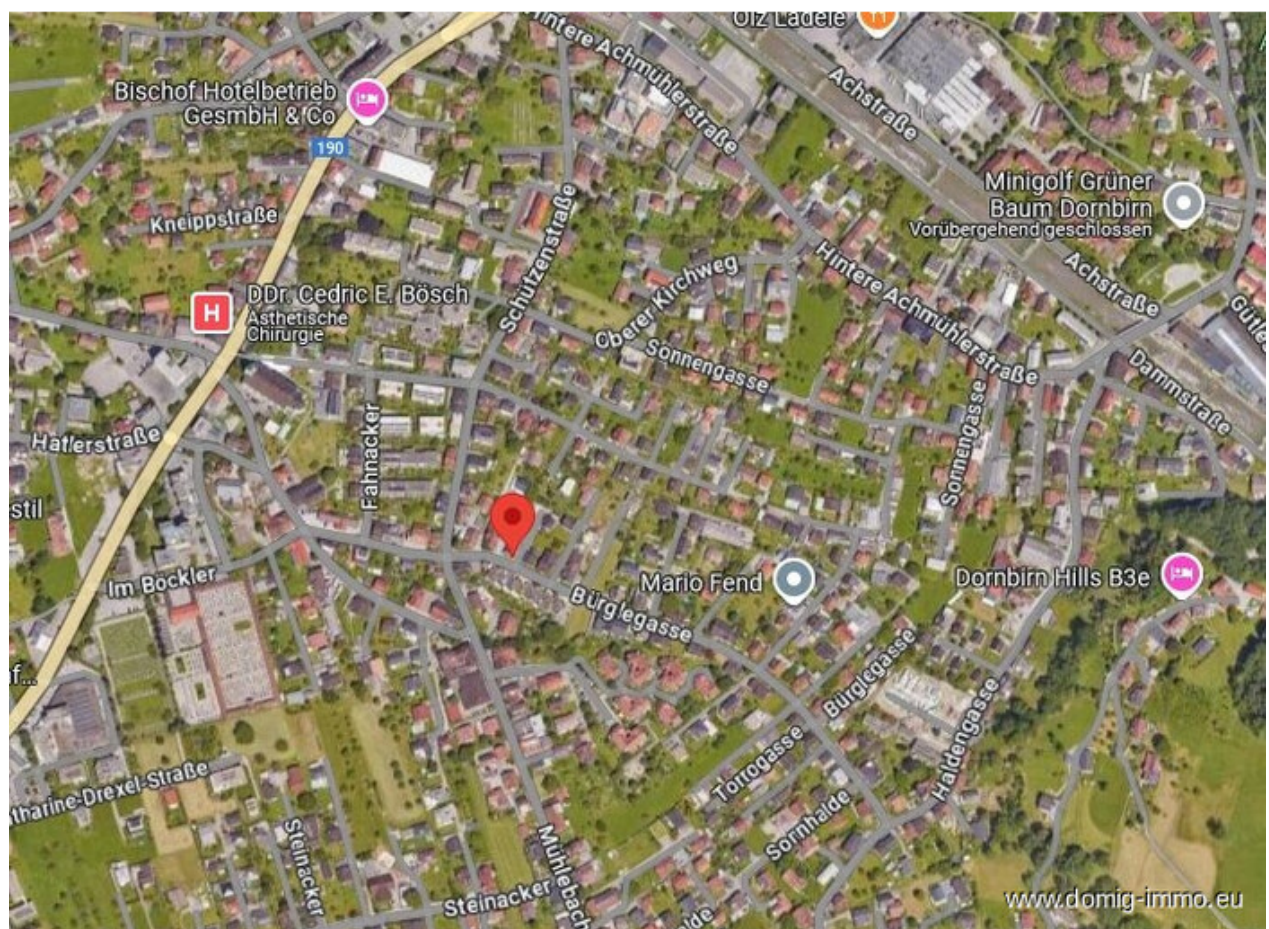
Top 15

Lageplan 1/3





## Lageplan 3/3



## 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)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

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