



## Investorenobjekt - Langfristig an eine gemeinnützige Institution vermietet!



### Kontaktinformationen

Firma:	Volksbank Vorarlberg Immobilien GmbH & Co OG
Kontakt:	Mario Jäger
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Lustenauerstraße 49 6850 Dornbirn
Telefon:	0043508823932
Mobile:	-
E-Mail:	mario.jaeger@volksbank-immo.at

Wer heutzutage sein Geld wertgesichert investiert hat – der ist auf der sicheren Seite. Mieteinnahmen erhalten nicht nur den Wert des Geldes - es kommt monatlich Geld auf Ihr Konto, welches sofort zur Verfügung steht.

Die Eigentümer rechnen es vor: Die jährliche Mieteinnahme ohne Betriebskosten inkl. Steuern beträgt aktuell ca. EUR 84.431,04. Vermietet ist das gesamte Gebäude an eine gemeinnützige Institution, die an einer langfristigen Anmietung sehr interessiert ist.

Das Grundstück weist eine Fläche von ca. 623 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuchsauszug vom 23.08.2023) auf. Das Haus selbst besteht aus dem Keller, Erdgeschoss und zwei Obergeschossen.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahrzehnten mehrfach vom Eigentümer umgebaut und modernisiert. Es ist ein Personenlift vorhanden.

Die Flächenaufteilung ist wie folgt:

- Garage mit ca. 56,13 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Kellergeschoss: ca. 178,73 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Erdgeschoss: ca. 254,00 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 1. Obergeschoss: ca. 161,60 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 2. Obergeschoss: ca. 167,60 m<sup>2</sup>

Energieausweis:

Gastronomie: HWB 223,00 kW/hm<sup>2</sup>a Kl. F, fgee 1,94 Kl. D  
Wohnen: HWB 112,00 Kl. D, fgee 1,69 Kl. C

Die vorliegenden Angaben basieren auf Angaben der Verkäufer. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird von der Volksbank Vorarlberg Immobilien GmbH & Co OG keine Haftung übernommen. Wir weisen ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis, aufgrund wiederkehrender Geschäftsbeziehung, zum Verkäufer hin.

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann.

Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, entweder unter, auf oder auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt zeitnah ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des Anbots.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der angeführte Grundriss als Symbolbild gilt und dieser sowie die darin enthaltenen Flächenangaben von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Weiters weisen wir Sie auf Ihr Rücktrittsrecht gem. § 30 a Konsumentenschutzgesetz hin. Den genauen Wortlaut des § 15 Maklergesetzes und des § 30 a Konsumentenschutzgesetzes können Sie dem beiliegenden Merkblatt entnehmen.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Volksbank Vorarlberg e. Gen.

Des Weiteren weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir glauben, Ihnen mit diesem Angebot ein interessantes Objekt namhaft gemacht zu haben.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,6% Vermittlungshonorar inkl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Feldkirch, Frastanz, Kirchplatz 1

**Anzeigen ID** 224162

**Objektart** Investorenobjekte **Objekttyp** Gewerbliche Immobilie

**Terrasse** Vorhanden **Heizung** Gas, Zentralheizung

**Verfügbar ab** nach Vereinbarung **Externe ID** Volksbank\_2954

---

Provision **Preis auf Anfrage**  
3,6% inkl. 20% USt.