

## Doppelhaushälfte mit Potential und guter Lage sucht Handwerker



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Hypo Immobilien & Leasing GmbH
Kontakt:	Janet Schneider
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Poststraße 11 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 50 414
Mobile:	-
E-Mail:	janet.schneider@hypo-il.at

Doppelhaushälfte mit Potential und guter Lage sucht Handwerker

Film zur Immobilie: [https://youtu.be/6G\\_fTDefMOc](https://youtu.be/6G_fTDefMOc)

Diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit zwei getrennten Wohneinheiten (nicht parifiziert) bietet eine spannende Gelegenheit für Handwerker, Investoren oder visionäre Eigennutzer, die das Potenzial eines über 100 Jahre alten Hauses erkennen und nutzen möchten.

Das Gebäude befindet sich in guter Lage – nahe der Innenstadt, direkt an der Kehlerstraße mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Wohnung 1: Die südliche Wohneinheit umfasst ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich ca. 44 m<sup>2</sup> Kellerfläche und einen kleinen, charmanten Garten mit ca. 43 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich weitgehend im Originalzustand mit einfacher Ausstattung.

- Beheizung: Elektro-Nachtspeicherheizung
- Leitungsführung: teilweise auf Putz
- Raumhöhe: ca. 1,80–1,90 m
- Einteilung:
  - Untergeschoss: Eingangsbereich, Kellerraum, Waschküche, Vorratskeller, Abstellraum, Garage
  - Obergeschoss: Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, weiteres Zimmer, Badezimmer
  - Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Wohnung 2: Die nördlich gelegene Wohneinheit wurde ca. 1967 ausgebaut und 1997 erweitert durch einen Anbau. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> (inkl. Garage) bietet diese Einheit eine solide Grundlage für Modernisierung.

- Beheizung: Gas-Zentralheizung (Warmwasser), zusätzlich Kachelofen
- Einteilung:
  - Untergeschoss: Eingangsbereich, Kellerraum mit Heizung, Garage, Stiegenaufgang, Küche
  - Obergeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Stiegenhaus
  - Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Diese Liegenschaft bietet enormes Potenzial für handwerklich Begabte oder Entwickler mit Weitblick. Die Kombination aus viel Platz und solider Bausubstanz im Neubau und attraktiver Lage macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Markt.

Hinweis: Die beiden Wohneinheiten sind nicht parifiziert – Verkauf erfolgt als eine Einheit.

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbssteuer,  
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr,  
3,6 % Vermittlungsprovision  
(inkl. 20 % USt.),  
Vertragserrichtungskosten

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	283231		
<b>Wohnfläche</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	177 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1900	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	130,00 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2,14 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	D
<b>Klasse</b>		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	
<b>Externe ID</b>	TopReal_670/02163		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)	Freiplatz (1)	

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 490.000
<b>Provision</b>	3%