

Ideenräume mitten in der Stadt



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	Sparkassen Real Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH
Kontakt:	Bruno Ehrhart
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sparkassenplatz 1 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 (0)5 0100 - 26545
Mobile:	+43 664 8387436
E-Mail:	bruno.ehrhart@sreal.at

Ideenräume mitten in der Stadt

DORNBIRN – sehr schöne Gewerbeimmobilie mitten im Zentrum von Dornbirn, Marktstraße 13 -
gesamtes 1. Obergeschoß

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Liegenschaft!

Gerne lade ich Sie zu einer Besichtigung ein.

Zum Verkauf steht das **1. OG mit ca. 346 m²** + Lager + 2 Tiefgaragenplätzen;

Die **Quartierslage mitten im Zentrum ist ideal für** Praxen und Büros wie beispielsweise Ärztgemeinschaften, Zahnärzte, Physiotherapiegemeinschaften, Radiologen (wie bisher verwendet) oder auch Juristen, Steuerberatungen, Notare, Versicherungen, Makler, Planungsbüros, Entwickler, Bürogemeinschaften, Kreative, und auch vieles mehr.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die schöne Lage inmitten schöner, altherwürdigen Häusern.

Was diese Liegenschaft so besonders macht:

Arbeitsqualität & Lage:

Die außergewöhnliche Lage fällt sofort auf – Besucher bemerken sofort das tolle Flair dieser Gegend, die gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit von der Stadtstraße und vom Marktplatz her - ein wahrlich schöner Platz zum Arbeiten mit toller Atmosphäre für Menschen. Auch ein entspannender Blick ins Grüne ist gut möglich - viel besonders schönes Tageslicht darf in die Räumlichkeiten im 1. OG vordringen!

Raumaufteilung & Ausstattung

- durch den trockenen Ausbau variabel - 2 große Räume noch unbenutzt
- 2 - 3 Eingänge stehen zur Verfügung, zurzeit sind 5 Toiletten (2 davon behindertengerecht) vorhanden
- Lift und Barrierefreier Zugang
- **WICHTIG: das ganze Stockwerk ist überspannt (ca. 11m x 38m) - es gibt nur 2 tragende Säulen im Stockwerk - ein kompletter Umbau ist also recht leicht machbar -** zurzeit ist die Ausstattung für einen Radiologen ausgebaut worden.
- Küche und Sozialräume

Technik & Nachhaltigkeit

- Klimaanlage
- Fernwärme
- Licht und Beschattung über Zentralsteuerung
- Glasfaserkabel liegt am Haus

Infrastruktur

- **direkt im Zentrum (ein Ausbau mit Wohnungen müsste noch geklärt werden - im DG ist bereits eine Wohnung)**
- **2 Tiefgaragenplätze mit Direktanbindung** an die Stadtgarage mit Zugang über Nummernschilderkennung, QR-Code und /oder Schlüssel.
- **Zufahrt über Markstraße sowie Marktpassage** (Schrankenöffner) ist auch gut möglich

Einziehen & Wohlfühlen

Ein sofortiger Bezug ist möglich – ideal für alle, die nicht lange warten möchten.

Entdecken Sie mit mir die vielen Details dieser besonderen Liegenschaft und machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Liegenschaft!

Ich lade Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein!

Für **weitere Informationen oder Fragen** stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner

Sparkassen REAL Vorarlberg

Bruno Ehrhart – Ihr Spezialist für Gewerbeimmobilien in Vorarlberg

Kauf und Finanzierung aus einer Hand:

Nutzen Sie die **Synergien der Sparkassen-Unternehmensgruppe!**

Obwohl wir ein **unabhängiges Unternehmen** sind, arrangiere ich Ihnen gerne ein **unverbindliches**

Finanzierungsgespräch mit den **Finanzierungsspezialisten der Sparkasse** – kompetent, persönlich und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

Beim Kauf dieser Liegenschaft fallen folgende Nebenkosten an:

- **3,50?% Grunderwerbsteuer**
- **1,10?% Grundbucheintragungsgebühr**
- **Vertragserrichtungskosten** sowie **treuhändische Abwicklung** (nach individueller Vereinbarung)
- **Kosten für Unterschriftenbeglaubigung** und **Barauslagen im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag**
- **3,00?% zzgl. 20?% USt.** (gesamt **3,60?%**) **Maklerhonorar** für die erfolgreiche Vermittlung

Hinweis

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers.

Angebot freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage:
direkt im Zentrum von Dornbirn

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Marktstraße		
Anzeigen ID	286449		
Etage	1. OG	Baujahr	2004
Bauweise	Massiv	Objektart	Gewerblich
Objekttyp	Büro / Ordination	Keller	9,70 m ²
Heizung	Zentralheizung, Fernwärme	Verfügbar ab	Sofort
Heizwärmebedarf (HWB)	87 kwh/m ² a	Klasse	
		Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C

**Gesamtenergieeffizienz-
Faktor (fGEE)** 0.89 kwh/m²a

Klasse
Gesamtenergieeffizienz- B
Faktor (Klasse fGEE)

Externe ID justimmo_354464_963/7850

Parkplatz: (Tief-)Garage (2)

	Preis auf Anfrage
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 334,39
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 88,09
Einmalkosten	€ 88,09
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.