



Attraktives 3-Parteienhaus mit großem Grundstück in Dornbirn – Platz, Komfort und Lebensqualität!



Kontaktinformationen

Firma:	Sparkassen Real Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH
Kontakt:	Ulrike Manzl
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sparkassenplatz 1 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 (0)5 0100 - 26542
Mobile:	+43 664 8388022
E-Mail:	ulrike.manzl@sreal.at

Attraktives 3-Parteienhaus mit großem Grundstück in Dornbirn – Platz, Komfort und Lebensqualität!
 Sie finden die komplette Bilddokumentation in unserem speziellen 360° Rundgang
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134004?accessKey=692b> und auch in einem Video
<https://youtu.be/PJtWFhvpuRA>

Objektbeschreibung:

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage von **Dornbirn** präsentiert sich dieses gepflegte **3-Parteienhaus** als seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. **1.350 m²** bietet die Liegenschaft drei eigenständige Wohneinheiten.

Das Haus überzeugt durch seine solide Bauweise, eine funktionale Raumaufteilung und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Jede Einheit verfügt über helle, freundliche Räume, – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf Freiraum und Wohnkomfort legen. Die Strom- und Wasserinstallationen wurden vor etwa vier Jahren erneuert.

Das weitläufige Grundstück mit gepflegtem Garten und Grünflächen rundet das Gesamtbild ab und bietet sowohl Platz für Freizeit und Erholung als auch Erweiterungspotenzial.

Besondere Merkmale:

- Drei eigenständige Wohneinheiten mit getrennten Eingängen
- Großes, sonniges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige, familienfreundliche Lage in Dornbirn
- Helle, gut geschnittene Räume
- Garten mit großer Grünfläche
- Ausreichend Stellplätze bzw. Garagen direkt am Haus
- Ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Anleger

Eingeteilt ist das Haus wie folgt:

KG:

- 3 Kellerräume
- Waschküche
- Heizraum

EG:

- Flur mit Garderobe
- Wohnbereich
- WC
- Küche mit Essbereich
- Badezimmer
- Abstellraum
- Terrasse
- Pergola
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

1.OG:

- Flur mit Garderobe
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Küche mit Essbereich
- Wohnbereich
- WC

2.OG:

- Flur mit Garderobe
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC und Fenster
- Küche mit Essbereich
- Wohnbereich

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für schöne Immobilien!

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

* 3,50 % Grunderwerbsteuer

* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Hier geht's zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134004?accessKey=692b> und zum Video <https://youtu.be/PJtWFhvpRUA>

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Bäumlegasse		
Anzeigen ID	291955		
Wohnfläche	249 m ²	Grundstücksgröße	1.350 m ²
Baujahr	1956	Bauweise	Massiv
Objektart	Haus	Objektyp	Allgemein
Badezimmer	3	Terrasse	Vorhanden
Garten	Vorhanden	Keller	95,69 m ²
Abstellraum	Vorhanden	Heizung	Zentralheizung, Fernwärme
Verfügbar ab	nach Absprache	Heizwärmebedarf (HWB)	148 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2.05 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	D	Externe ID	justimmo_354464_963/7877
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz	

Kaufpreis	€ 1.500.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.