



## Charmantes Wohnhaus zum Renovieren – perfekt für kreative Hände



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	B&B Immobilien GmbH
Kontakt:	Nico Troy
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Lustenauerstraße 64 6850 Dornbirn
Telefon:	00435572375252
Mobile:	00436648247126
E-Mail:	nico.troy@bb-immobilien.at

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 überzeugt durch sein großes Potenzial und ein schönes Grundstück mit insgesamt 845?m<sup>2</sup>. In ruhiger Sackgassenlage gelegen, bietet es eine ideale Grundlage für individuelle Wohnträume. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und eignet sich besonders für handwerklich Begabte, die Wert auf eine persönliche Gestaltung legen. Die vorhandene Gasheizung und die solide Grundstruktur des Hauses bieten eine gute Ausgangsbasis für eine umfassende Modernisierung.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine funktionale Küche mit Essbereich. Herzstück dieser Etage ist das großzügige Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und direktem Zugang in den Garten – ein lichtdurchfluteter Raum, der Offenheit und Geborgenheit zugleich vermittelt. Der Außenbereich überzeugt mit einer einladenden Steinterrasse und einem überdachten Sitzplatz – perfekt für gemütliche Stunden im Freien. Der gepflegte Garten mit großzügigen Grünflächen und einem praktischen Geräteschuppen bietet reichlich Platz für entspannte Stunden und kreative Gartenideen. Im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss entsteht durch die Dachschrägen eine besonders wohnliche Atmosphäre. Zwei weitere Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnbereich, eine eigene Küche sowie ein Duschbad mit separatem WC schaffen hier eine eigenständige Wohneinheit mit viel Charme. Ergänzt wird das Raumangebot durch das Kellergeschoss, das mit einem Waschraum, dem Heizraum, einer integrierten Garage sowie einem vielseitig nutzbaren Werkraum praktische Zusatzflächen für Alltag und Hobby bereithält.

Die Immobilie liegt in einer besonders ruhigen Wohngegend, eingebettet in ein gewachsenes Umfeld mit hoher Lebensqualität. Gleichzeitig ist die Anbindung an die städtische Infrastruktur hervorragend: Die Stadt Dornbirn ist

in nur rund 3 Kilometern erreichbar, der Bahnhof Haselstauden liegt wenige Gehminuten entfernt. Auch Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und zur nächsten Autobahnauffahrt sind es lediglich etwa fünf Minuten mit dem Auto. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs – alles bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und Erholung laden die nahegelegenen Rheintal-Radwege sowie zahlreiche Natur- und Grünflächen ein.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Pfeller 17a		
<b>Anzeigen ID</b>	295463		
<b>Grundstücksgröße</b>	845 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	6
<b>Baujahr</b>	1965	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	107.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.17 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	BB-25-01058		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 549.000
<b>Provision</b>	3,6% (inkl. USt)