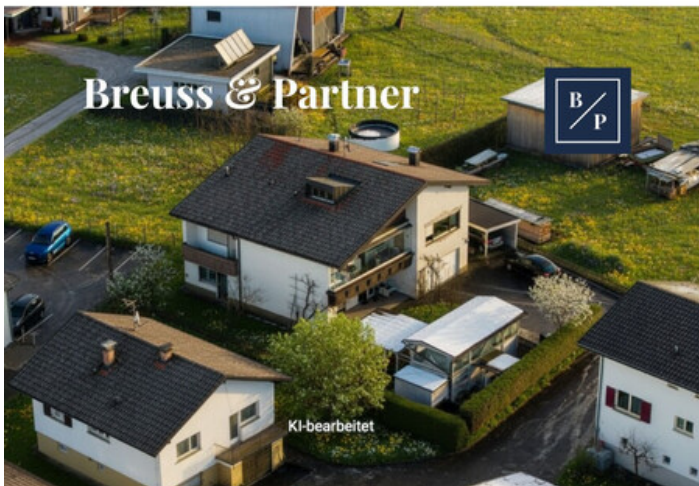


## Gepflegtes Einfamilienhaus in Dornbirn mit Garten & Mieteinnahmen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Johannes Breuss  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn  
Telefon: +43 650 3243 996  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

### Gepflegtes Einfamilienhaus in Dornbirn mit Garten & Mieteinnahmen Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Dornbirn – gepflegt & vermietet

In attraktiver Wohnlage von Dornbirn liegt dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit **779 m<sup>2</sup>**. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, eine angenehme Wohnatmosphäre und stabile Mieteinnahmen – ideal für Anleger oder Eigennutzer mit langfristiger Perspektive.

Das Haus bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Parkett. Mehrere überdachte Abstellplätze, ein großzügiger Balkon mit Winterverglasung und ein großer Garten sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Das Satteldach sowie weitere Sanierungsmaßnahmen wurden vor rund 15 Jahren durchgeführt.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

## Vermietung

Die Immobilie ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Gesamtmiete von € 2.320,- (zzgl. **Betriebskosten**).

Diese setzt sich zusammen aus:

- € 1.600,- unbefristeter Mietvertrag (obere Stockwerke)
  
- € 720,- befristeter Mietvertrag (Einliegerwohnung im Erdgeschoss)

## Lage

Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung (Bus und Bahn). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Kaufpreis: € 799.000,-**

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <9.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
<b>Anzeigen ID</b>	298935		
<b>Wohnfläche</b>	143.89 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	779 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	1973
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Garten</b>	623,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Öl
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	3	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	125 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.94 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/1581
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (3)		

---

Kaufpreis	€ 799.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	Gründerwerbssteuer: 3.5% Grundbucheintragung: 1.1% Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst excl. Barauslagen