

## Attraktive Anlageimmobilie mit lebenslangem Wohnrecht in Bestlage von Dornbirn



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

Attraktive Anlageimmobilie mit lebenslangem Wohnrecht in Bestlage von Dornbirn

In begehrter Lage von Dornbirn präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 779 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre solide Bauweise, den sehr guten Erhaltungszustand sowie durch ihr nachhaltiges Wertpotenzial – eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger mit Weitblick.

Das Haus verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie hochwertige Bodenbeläge wie Fliesen, Laminat und Parkett. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, einen Balkon mit Winterverglasung sowie einen weitläufigen Garten, der das Objekt zusätzlich aufwertet. Das Satteldach sowie wesentliche Sanierungsmaßnahmen wurden vor rund 15 Jahren durchgeführt.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

## **Besonderheit – lebenslanges Wohnrecht**

Der derzeitige Eigentümer behält sich ein **lebenslanges, grundbücherlich gesichertes Wohnrecht** vor. Aus diesem Grund wird die Immobilie **deutlich unter dem aktuellen Marktwert** angeboten. Der angenommene freie Kaufpreis wurde mit **€ 799.000,-** angesetzt, der **Kaufpreis unter Berücksichtigung des Wohnrechts liegt bei € 550.000,-**.

Diese Konstellation bietet Käufern die Möglichkeit, heute zu einem reduzierten Preis zu investieren und langfristig von der Wertentwicklung der Immobilie zu profitieren.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer sehr gut erschlossenen Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Distanz erreichbar.

**Kaufpreis: € 550.000,-**

(freier Verkaufspreis ca. € 799.000,-)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <8.500m

### **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>	301157		
<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_5360/1630
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (3)		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 550.000
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
<b>Erklärung Kosten</b>	Grunderwerbssteuer: 3.5% Grundbucheintragung: 1.1% Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst excl. Barauslagen