

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Dornbirn



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH
Kontakt: Erkan Cetin
Adresse
(Straße,
Hausnummer, PLZ): Marktstrasse 38 Dornbirn
Telefon: +43 664 3858861
Mobile: -
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Dornbirn

Attraktive Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit ehemaliger Metzgerei auf großzügigem Gesamtareal in zentraler Lage von Dornbirn

In äußerst frequentierter und hervorragend sichtbarer Lage an der **Marktstraße 56 in Dornbirn** gelangt diese vielseitige Wohn- und Geschäftsliegenschaft zum Verkauf. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Gesamtareal mit einer Gesamtgrundstücksfläche von **2.142 m²**, welches vielfältige Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus mit der ehemaligen Metzgerei befindet sich auf einer Grundstücksfläche von **905 m²** und umfasst umfangreiche Gewerbe-, Lager- und Produktionsflächen im Erd- und Kellergeschoss sowie zwei darüberliegende Wohneinheiten.

Zusätzlich umfasst die Liegenschaft weitere angrenzende Grundstücksflächen, wodurch sich erhebliches Potenzial für Erweiterungen, zusätzliche Nutzungskonzepte oder langfristige Projektentwicklungen ergibt.

Grundstücksübersicht

- **GST .441 + GST 6536: 905 m²**

(Bestandsgebäude mit ehemaliger Metzgerei und Wohnhaus)

- **GST 440: 428 m²**
- **GST 6534/1: 548 m²**
- **GST 6533: 207 m²**
- **GST 1968: Straße/Zufahrt mit 54 m²**

(davon **1/2 Miteigentumsanteil**)

Gesamtfläche: 2.142 m²

Die Kombination aus bestehender Gewerbeinfrastruktur, Wohnflächen und zusätzlichen Grundstücksreserven macht diese Immobilie besonders interessant für Eigennutzer, Investoren sowie Projektentwickler.

Raumaufteilung

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss verfügt über umfangreiche Betriebs-, Produktions- und Lagerflächen, welche ursprünglich für den Metzgereibetrieb genutzt wurden:

- mehrere Kühlräume
- Gefrierraum
- ehemalige Wursterei
- Auslöseraum
- Räucherammer
- Waschraum
- Geräteräume
- Lagerräume
- Garderobe
- Heizraum
- Öltankraum
- Stiegenhaus
- weitere Kellerräumlichkeiten

Die großzügige Unterkellerung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Lager, Produktion oder alternative gewerbliche Konzepte.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich die ehemalige Gewerbeeinheit mit direkter Präsenz zur stark frequentierten Marktstraße:

- ehemaliges Ladenlokal der Metzgerei
- Verkaufsfläche
- Büro
- mehrere Kühlräume

- Vorbereitungsräume
- Lagerräume
- Küche
- Vorraum
- WC-Anlagen
- Stiegenhaus

Dank der ausgezeichneten Sichtbarkeit eignet sich diese Fläche ideal für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen oder alternative Nutzungskonzepte (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

1. Obergeschoss – Wohneinheit

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohneinheit mit klassischer Raumaufteilung:

- Schlafzimmer
- weiteres Schlafzimmer
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Diele
- Badezimmer
- separates WC
- Balkon
- Stiegenhaus

Die Einheit eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

2. Obergeschoss – Wohneinheit

Das zweite Obergeschoss verfügt über eine nahezu identische Raumaufteilung und stellt eine weitere vollwertige Wohneinheit dar.

Dadurch ergeben sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie:

- Mehrgenerationenwohnen
 - Vermietung
 - Mitarbeiterwohnungen
 - Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage
-

Bauweise und Ausstattung

Außenwände

Großteils massive Bauweise aus Ziegel und Beton, verputzt und gestrichen.

Innenwände

Gemischte Bauweise mit verputzten und gestrichenen Oberflächen, teilweise verfliest bzw. tapeziert.

Decken

Massive Deckenkonstruktionen, verputzt und gestrichen.

Bodenbeläge

Je nach Nutzung wurden unterschiedliche Materialien verarbeitet:

- Fliesen
- Beton
- Holzböden
- Spannteppich
- Naturstein

Stiegenanlage

Massive Treppenkonstruktion mit hochwertigen Natursteinbelägen sowie schmiedeeisernem Geländer.

Highlights & Entwicklungspotenzial

- Gesamtgrundstücksfläche von **2.142 m²**
- Bestandsgebäude auf **905 m² Grundstücksfläche**
- Zentrale und stark frequentierte Lage in Dornbirn
- Seltene Kombination aus Gewerbe und Wohnen
- Umfangreiche Lager- und Produktionsflächen
- Zusätzliche Grundstücksreserven mit Entwicklungspotenzial
- Ideal für Investoren, Unternehmer und Projektentwickler

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftsobjekt mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial in bester Lage von Dornbirn zu erwerben. Die Kombination aus bestehender Nutzung, großzügiger Grundstücksfläche und langfristigem Entwicklungspotenzial macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Krankenhaus <500m
 Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <500m
 Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
 Geldautomat <1.000m
 Post <500m
 Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
 Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler und äußerst frequentierter Lage in der Marktstraße in Dornbirn und profitiert von einer ausgezeichneten Sichtbarkeit sowie einer hervorragenden Erreichbarkeit.

Durch die zentrale Innenstadtlage profitieren sowohl gewerbliche Nutzer von einer hohen Kundenfrequenz als auch Bewohner von kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Nahversorgung.

Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Sichtbarkeit und vielseitiger Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Wohnen, Gewerbe oder eine nachhaltige Investition.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn		
Anzeigen ID	302152		
Grundstücksgröße	2.142 m ²	Etage	EG
Objektart	Grundstück	Objekttyp	Allgemein
Heizung	Öl	Externe ID	justimmo_374128_5360/1619
Parkplatz:	Freiplatz		

Provision Preis auf Anfrage
Erklärung Kosten 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3.5%
Grundbucheintragung: 1.1%
Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst excl. Barauslagen