

## Anlage- und Renditeobjekt, Mehrparteienhaus mit Kleinwohnungen im Oberdorf der Stadt Dornbirn!



Standort: 6850 Dornbirn - Objektnummer: 1628

### Lage:

sonnig  
an der Bödelestraße  
5 min. ins Stadtzentrum  
gute öffentliche Verkehrsverbindung

### Sonstiges:

Das im Jahr 2014 umgebaut und teilsanierte Mehrparteienhaus im Oberdorf von Dornbirn, ist zur Zeit vermietet und eignet sich ideal für Anleger, die Wert auf langfristige Stabilität, nachhaltige Nutzung und ein attraktives Renditeprofil legen.

---

## Anlage- und Renditeobjekt, Mehrparteienhaus mit Kleinwohnungen im Oberdorf der Stadt Dornbirn!

Attraktives Zinshaus mit stabilem Mietertrag und nachhaltigem Nutzungskonzept.

Dieses Mehrparteienhaus mit einer Gesamtbaufläche von rund 708 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2014 teilweise saniert.

Die Liegenschaft ist derzeit vermietet und bietet Investoren eine interessante Kombination aus Sicherheit, Ertragspotenzial und sozialer Verantwortung.

Hauptmieter ist ein renommierter karitativer Verein mit Sitz in Vorarlberg, der seit Jahren fest in der Region verankert ist. Auch wenn aktuell nicht mehr sämtliche Räumlichkeiten genutzt werden, sorgt der Verein weiterhin mit großer Sorgfalt für die laufende Instandhaltung der Immobilie sowie für ein stabiles und geordnetes soziales Umfeld innerhalb des Hauses.

Die Mietzahlungen erfolgen seit Beginn des Mietverhältnisses zuverlässig und fristgerecht, was die Qualität und Verlässlichkeit des Mieters unterstreicht.

Bei vollständiger Auslastung eröffnet sich für Investoren ein attraktives Ertragspotenzial. Diese Immobilie eignet sich ideal für Anleger, die Wert auf langfristige Stabilität, nachhaltige Nutzung und ein attraktives Renditeprofil legen.

In bestimmten Bereichen des Gebäudes müssen zukünftig Sanierungs- und Renovierungsarbeiten berücksichtigt werden.

Betriebskosten monatlich: je nach Verbrauch  
Energieausweis (HWB-Wert) = 108 kWh/m<sup>2</sup>a (D) | (fGEE) = C 1,51

### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, [office@spiegel-finanzberatung.at](mailto:office@spiegel-finanzberatung.at), [www.spiegel-finanzberatung.com](http://www.spiegel-finanzberatung.com)

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Objekt-Art:               | Mehrfamilienhaus              |
| Stellplätze:              | mehrere Stellplätze im Freien |
| Betriebskosten monatlich: | je nach Verbrauch             |
| Wohnfläche:               | 704,55 m <sup>2</sup>         |
| Balkonfläche:             | 15,6 m <sup>2</sup>           |
| Terrassenfläche:          | 37,65 m <sup>2</sup>          |
| Grundstücksfläche:        | 726 m <sup>2</sup>            |
| Kellerfläche:             | 14,35 m <sup>2</sup>          |
| Widmung:                  | BM (Baumischgebiet)           |
| Zimmer:                   | 34                            |
| Anzahl der Schlafzimmer:  | 29                            |
| letzte Modernisierung:    | ca. 2014                      |
| HWB-Wert:                 | 108.00 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| HWB-Klasse:               | D                             |
| Heizungsart:              | Zentralheizung                |
| Befuerung:                | Gas                           |
| Verfügbarkeit:            | ab sofort                     |

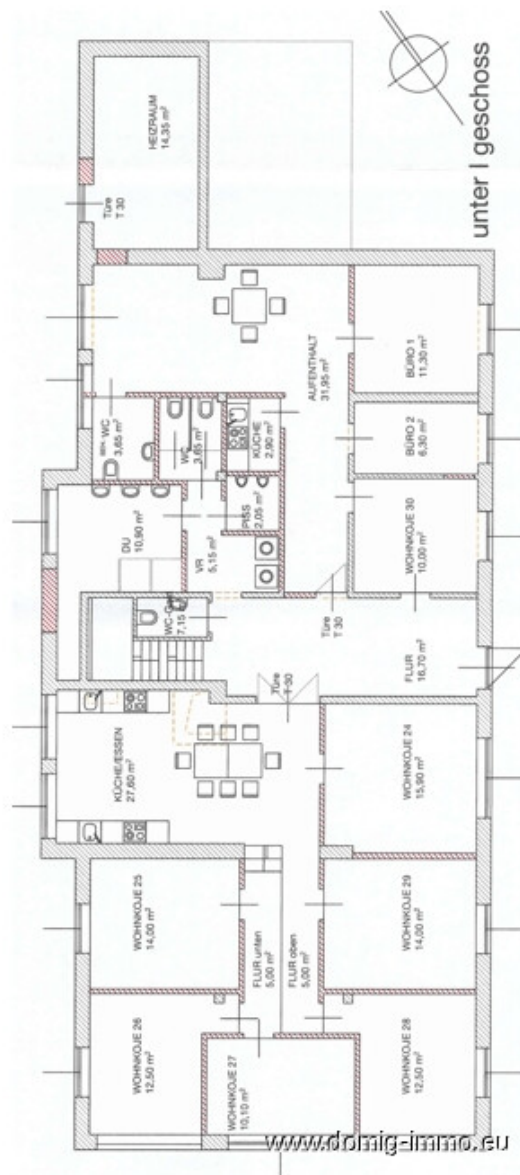
**Kaufpreis:** € 1.495.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

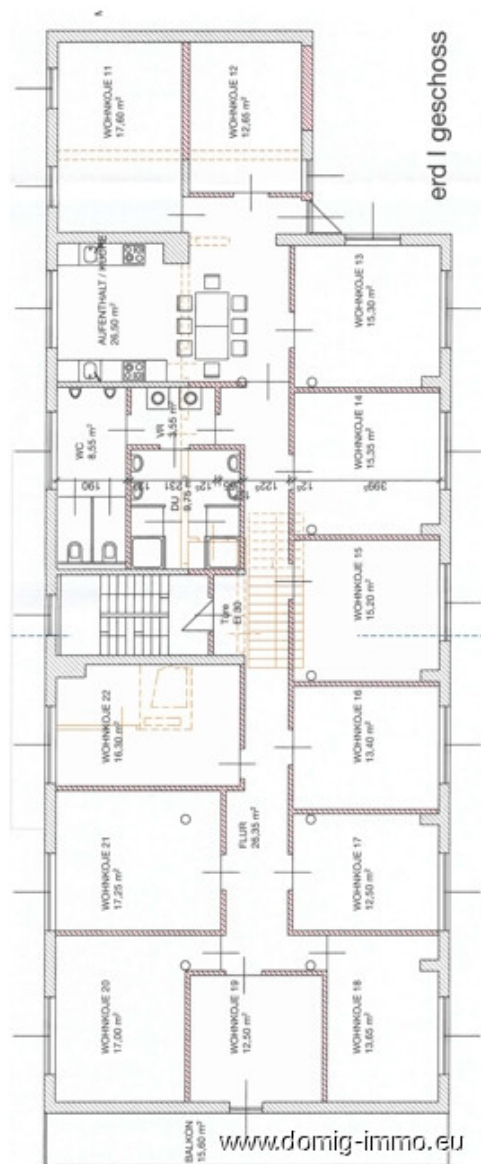
3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



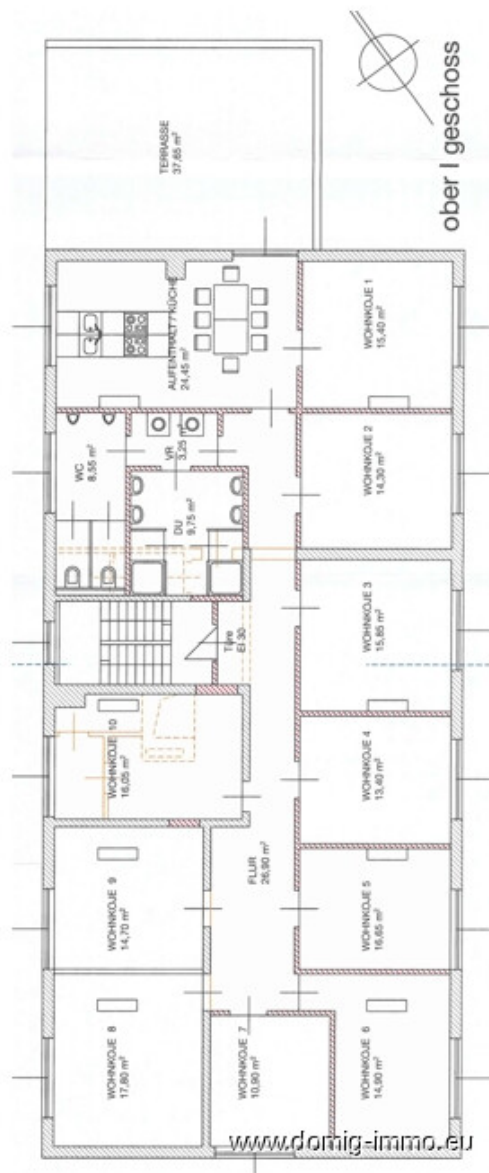
## Grundriss 1/3



## Grundriss 2/3



### Grundriss 3/3





Bildergalerie 1/3



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht

Bildergalerie 2/3



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Terrasse



offene Küche



Küche



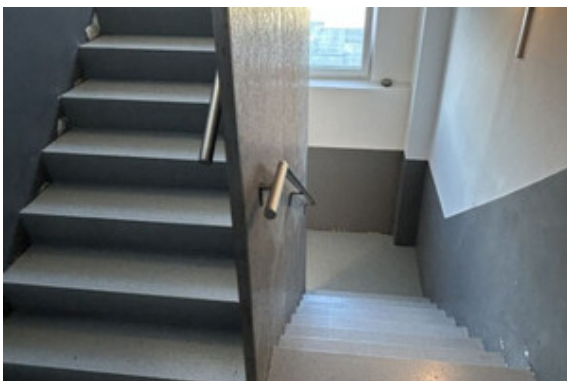
Bildergalerie 3/3



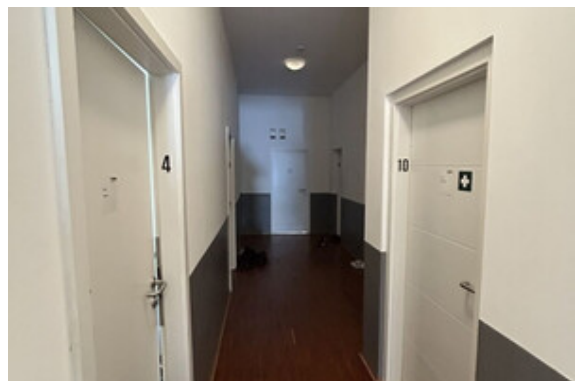
Bad



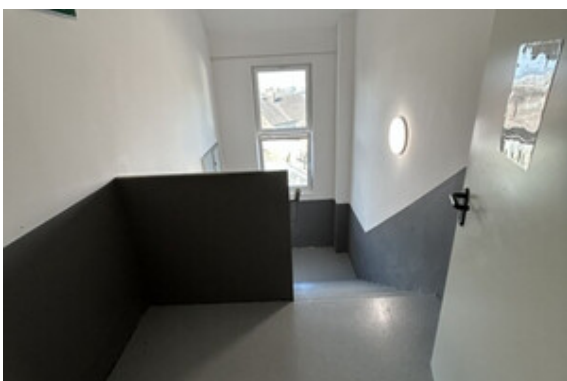
WC's



Treppenhaus



Gang

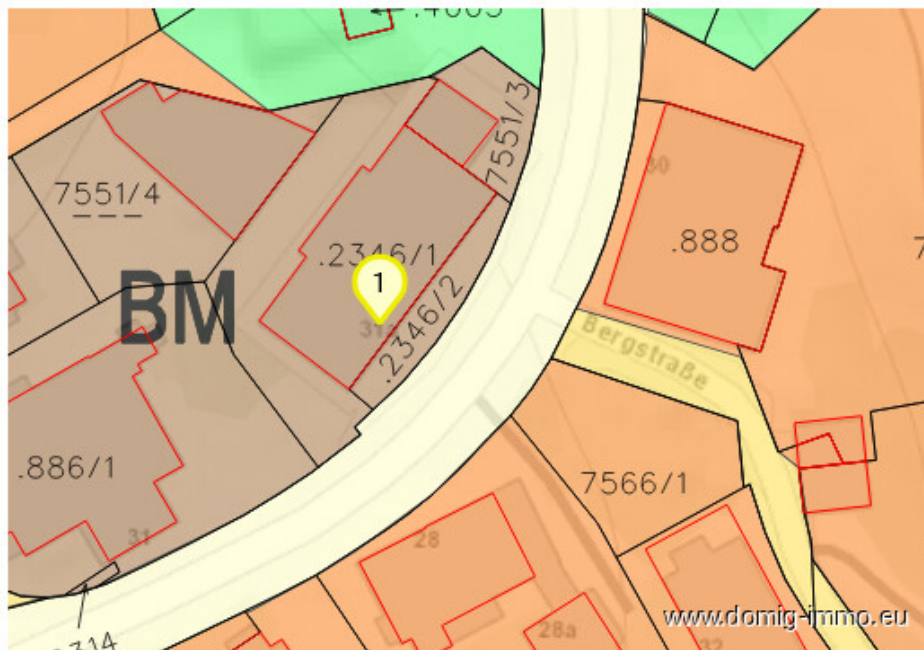


Stiegenhaus

## Lageplan 1/3



Lageplan 2/3





### Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)