Mehrparteienhaus im Zentrum von Dornbirn zu verkaufen

Objekt: 1707 • Eisengasse 23 • 6850 Dornbirn



PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1707
Objekttyp	Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Grundstücksgröße	688,00 m^2
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	32,00 m^2
Anzahl Terrassen	1
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Gasheizung
Kamin	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Beziehbar	sofort
Baujahr	1880
HWB	74 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	nach Verbrauch!
Preis	1.200.000,00€

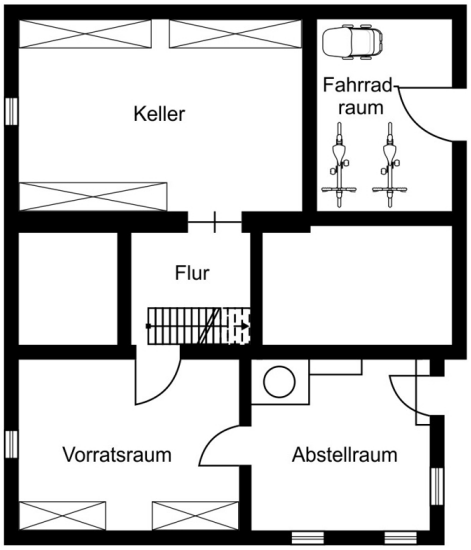
Einmalkosten / Nebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



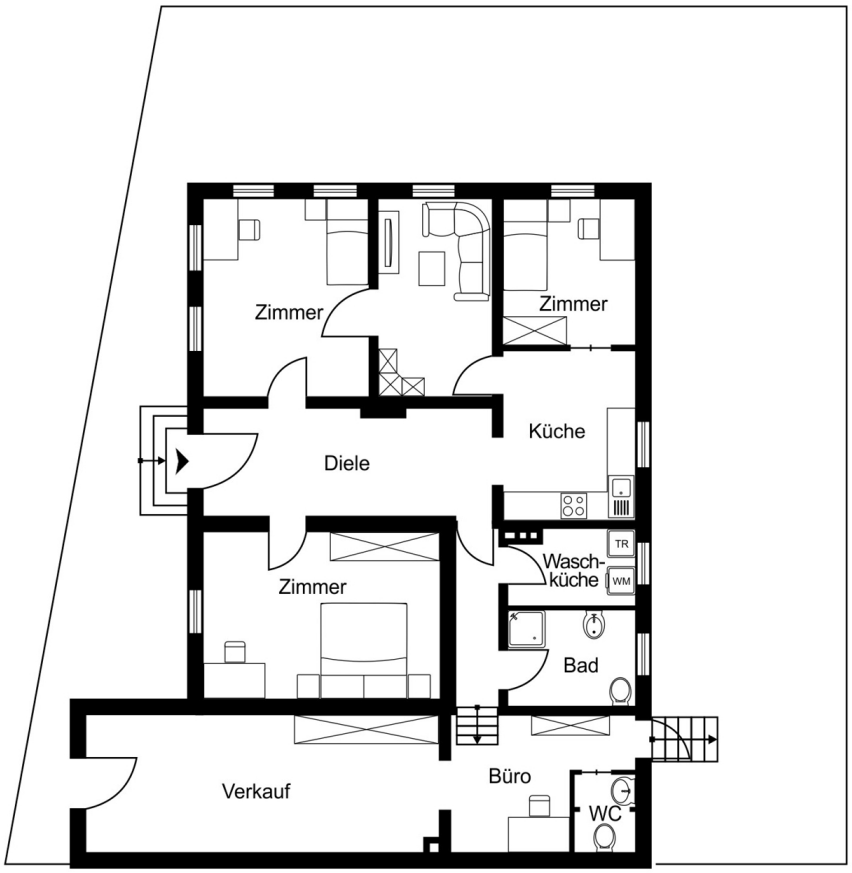
Ihr Ansprechpartner:

Philipp Huber
Mobil: +43 664 46 20 817
p.huber@phima.at

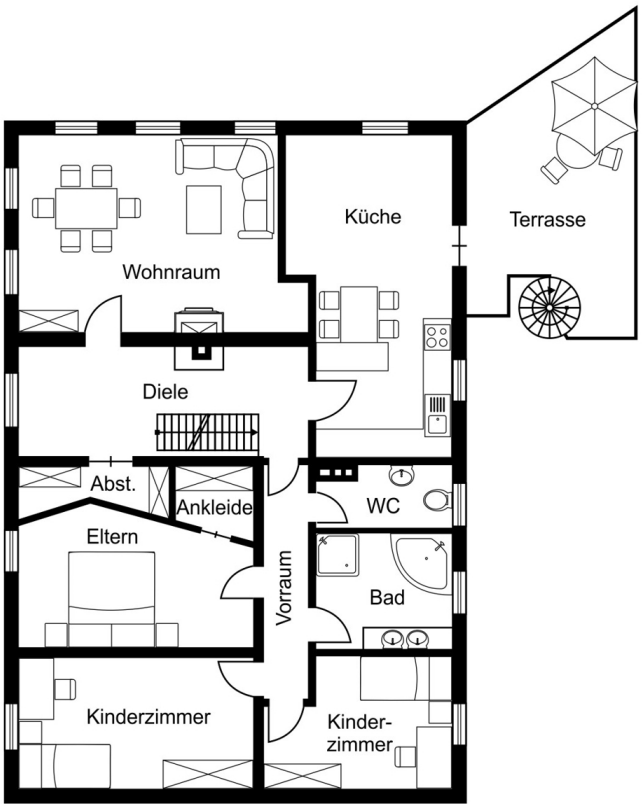
Grundriss



Grundriss KG ohne Maßstab



Grundriss EG ohne Maßstab



Grundriss 1. OG ohne Maßstab.jpg

Lage

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Dornbirn und bietet eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und kurzen Wegen im Alltag. Die Innenstadt mit dem beliebten Marktplatz, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und weitere wichtige Anlaufstellen befinden sich in der näheren Umgebung.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung, ebenso ist der Bahnhof Dornbirn gut erreichbar. Dadurch bietet die Lage eine hohe Flexibilität für den Alltag und ermöglicht eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Gemeinden.

Die zentrale Lage macht das Haus besonders interessant für all jene, die kurze Wege schätzen und die vielfältigen Angebote der Stadt Dornbirn in unmittelbarer Nähe nutzen möchten.

Beschreibung

Dieses vielseitige Haus in Dornbirn vereint großzügiges Wohnen, besondere Rückzugsorte und Potenzial für individuelle Lebenskonzepte. Mit insgesamt neun Zimmern, einem idyllischen Garten mit kleinem Teich, einer Terrasse und einem direkt angeschlossenen Geschäft bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus Raum, Flexibilität und Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits die Aufteilung macht das Haus besonders interessant: Die derzeit getrennten Wohneinheiten umfassen vier Zimmer im Erdgeschoss und fünf Zimmer im Obergeschoss. Ob als großzügiges Zuhause für die ganze Familie, als Wohnlösung für mehrere Generationen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die bestehende Struktur ermöglicht unterschiedliche Konzepte. Ebenso besteht die Möglichkeit, die beiden Bereiche wieder als ein zusammenhängendes Haus zu nutzen und so ein großzügiges Zuhause mit viel Platz für individuelle Wünsche zu schaffen.

Eine weiter großartige Möglichkeit zur Entfaltung bzw. vielseitigen Nutzung bietet der große, ausbaubare Dachboden. Hier entweder als eigene Wohneinheit oder zusätzlich zur großen Wohnung im 1. OG.

Auch die Außenbereiche tragen zum besonderen Potenzial dieser Immobilie bei. Der Garten mit seinem kleinen Teich schafft einen angenehmen Ort zum Entspannen und Verweilen. Die Terrasse im Obergeschoss erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet zusätzlichen Platz, um den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen zu lassen. Im Obergeschoss sorgt zudem ein Kamin für eine behagliche Stimmung und verleiht dem Wohnbereich eine besondere Note.

Ein weiteres Highlight ist das direkt an das Haus angeschlossene Geschäft. Es eröffnet die Möglichkeit, berufliche und private Lebensbereiche an einem Standort zu vereinen – ideal für alle, die ihre eigenen Geschäftsideen verwirklichen oder Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.



Eingangsbereich



UG Zimmer



UG Zimmer



UG Zimmer



UG Zimmer



UG Zimmer



Küche



Küche



UG Zimmer



UG Zimmer



Gang



UG Badezimmer



UG Badezimmer



UG Waschküche



Geschäft



Geschäft



Büro



Keller



Keller



Keller



OG Gang



OG Gang



OG Küche und Esszimmer



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer



OG Diele



OG Schlafzimmer



OG Ankleidezimmer



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



OG WC



OG Badezimmer



OG Badezimmer



Terrasse



Terrasse



Dachboden



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



Außenansicht



Außenansicht



Luftasicht



Luftansicht



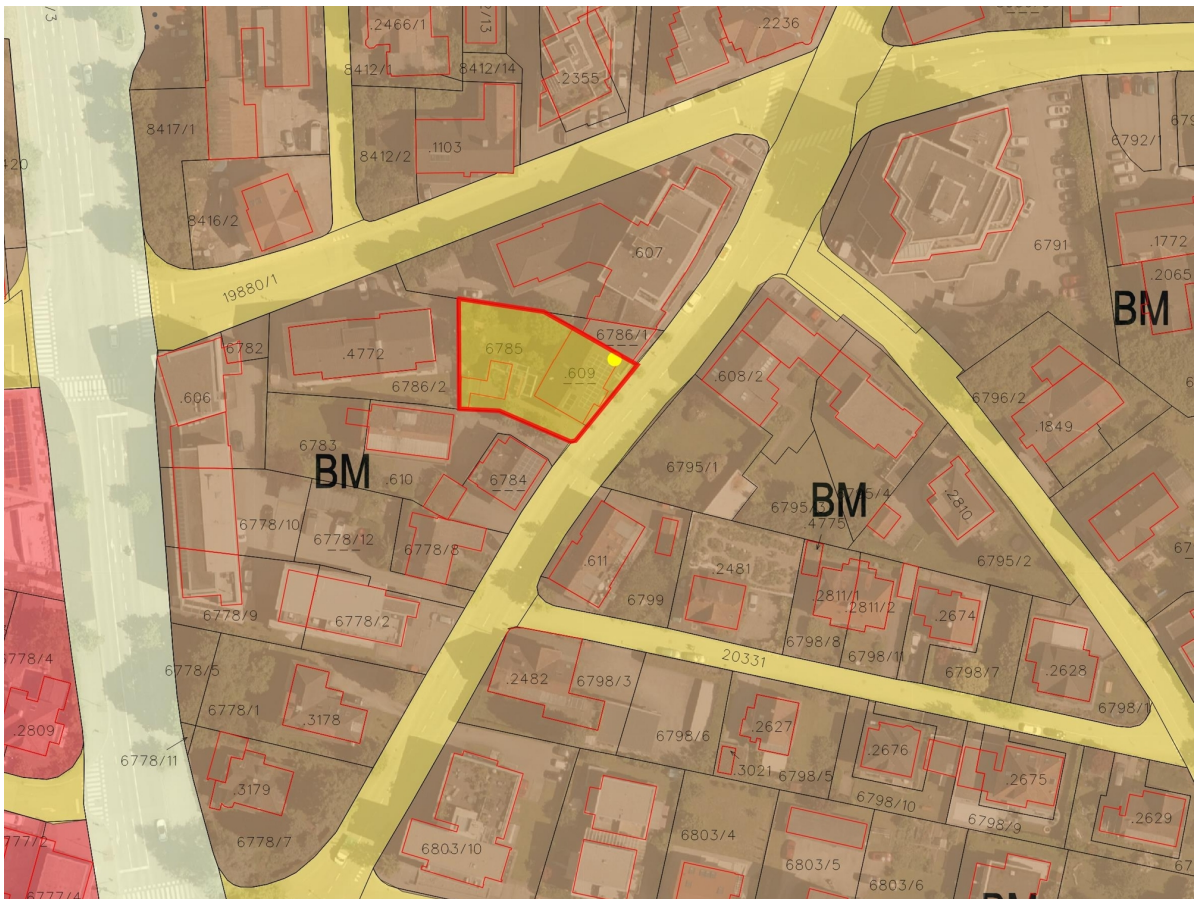
Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

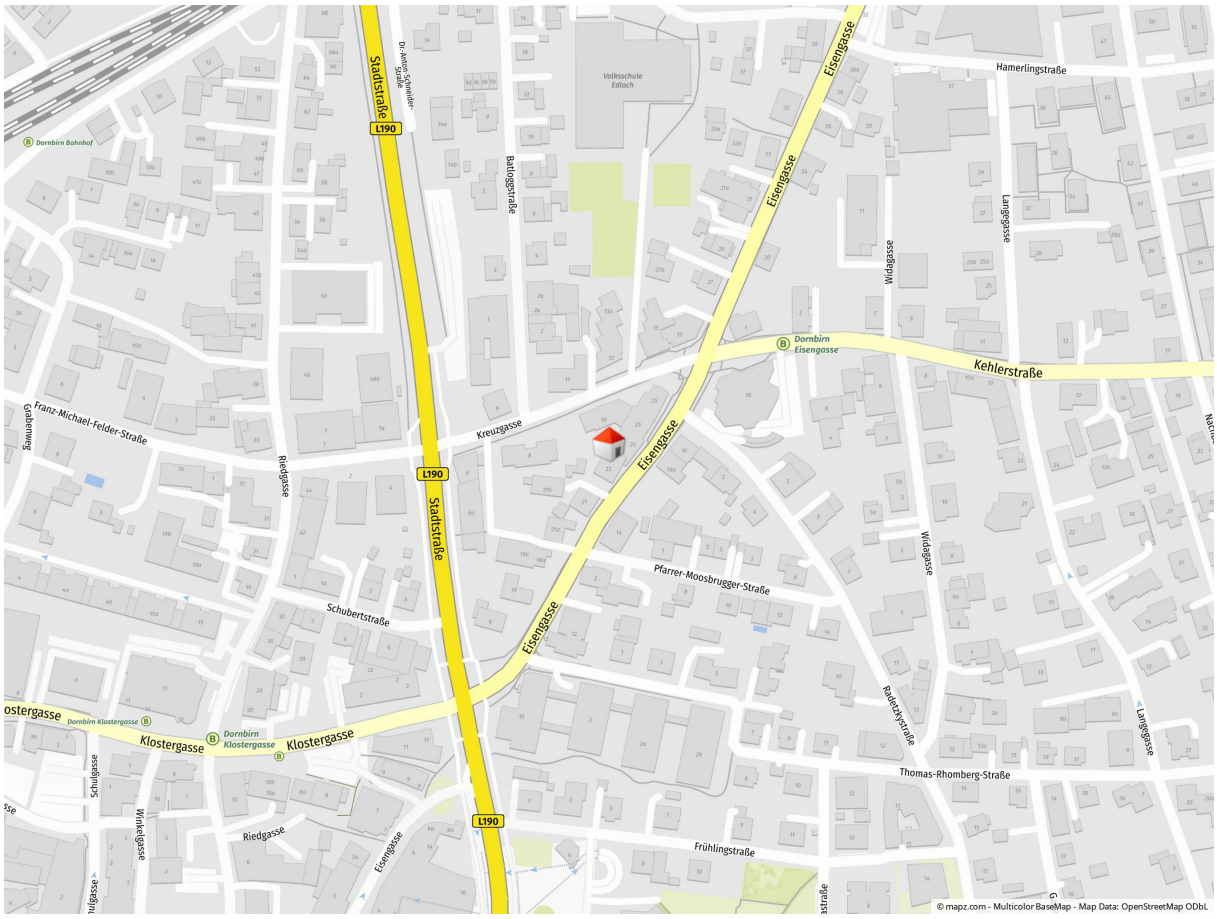


Flächenwidmung



Anfahrtsplan

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,23 km
Dist. Volksschule (km)	0,21 km
Dist. Mittelschule (km)	0,49 km
Dist. Autobahn (km)	2,66 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,56 km
Dist. Bahnhof (km)	0,49 km
Dist. Bus(km)	0,11 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.