

## **Top-Investment in Dornbirn: 2 Wohnungen – Wohnen & Vermieten in perfekter Lage!**



Wohnung I ca. 83 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 4889/212**

**Eine Immobilie von Immobilien Sohm**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustenauer Straße 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	108,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,07
Kaufpreis:	589.000,00 €
Betriebskosten:	390,00 €
Sonstige Kosten:	208,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Sohm**

Immobilien Sohm  
Stiglingen 1  
6850 Dornbirn







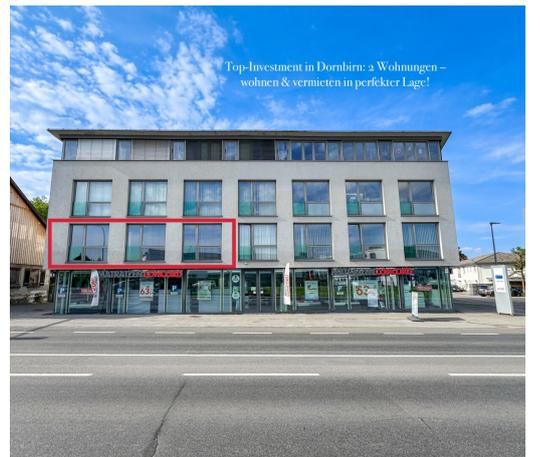












# Wohnungen B05

Stockwerk 1



# Objektbeschreibung

Herzlich **willkommen** bei Immobilien Sohm!

Diese einmalige Immobilie in Dornbirn bietet die perfekte Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage. Zum Verkauf stehen zwei nebeneinanderliegende Wohnungen in einem gepflegten Mehrparteienhaus – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit der Möglichkeit zur Vermietung verbinden möchten.

## Objektbeschreibung:

### Wohnung 1:

- ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großzügiger Wohn-Essbereich mit Top Küche
- Schlafzimmer, Kinder & Kinder-/Arbeitszimmer
- modernes Badezimmer
- kein Balkon, dafür Innenlage mit Bergblick

### Wohnung 2: (aktuell vermietet, jederzeit kündbar)

- ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- kompakte, gepflegte Garçonnière
- ideal als Mietobjekt, Büro oder für erwachsene Kinder bzw. Eltern/Großeltern

## Besonderheiten:

- **2 Tiefgaragenplätze** im Eigentum
- beide Wohnungen liegen direkt nebeneinander – Option zur Verbindung besteht
- äußerst zentrale Lage: **Nähe Stadtzentrum und Krankenhaus Dornbirn**
- sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

## **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohngegend von Dornbirn. Die Nähe zum Krankenhaus, zur Innenstadt sowie zur Infrastruktur macht sie besonders attraktiv für Eigennutzer und Mieter gleichermaßen.

## **Ideal für:**

- Eigennutzer mit zusätzlichem Mietobjekt
- Generationenwohnen
- Investoren mit Fokus auf Werterhalt und stabile Mieteinnahmen

**Wenn Sie auf der Suche nach einer guten Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage in Stadtnähe sind, dann kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung.**

**Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-sohm.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-sohm.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <450m

Apotheke <450m

Krankenhaus <375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <550m  
Universität <575m  
Höhere Schule <8.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <800m

### **Sonstige**

Bank <550m  
Geldautomat <550m  
Post <400m  
Polizei <650m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <2.250m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap