

**Attraktive Anlageimmobilie mit lebenslangem Wohnrecht  
in Bestlage von Dornbirn**



**Objektnummer: 5360/773**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6850 Dornbirn
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	143,89 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	623,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Breuss**

Breuss & Partner GmbH  
Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

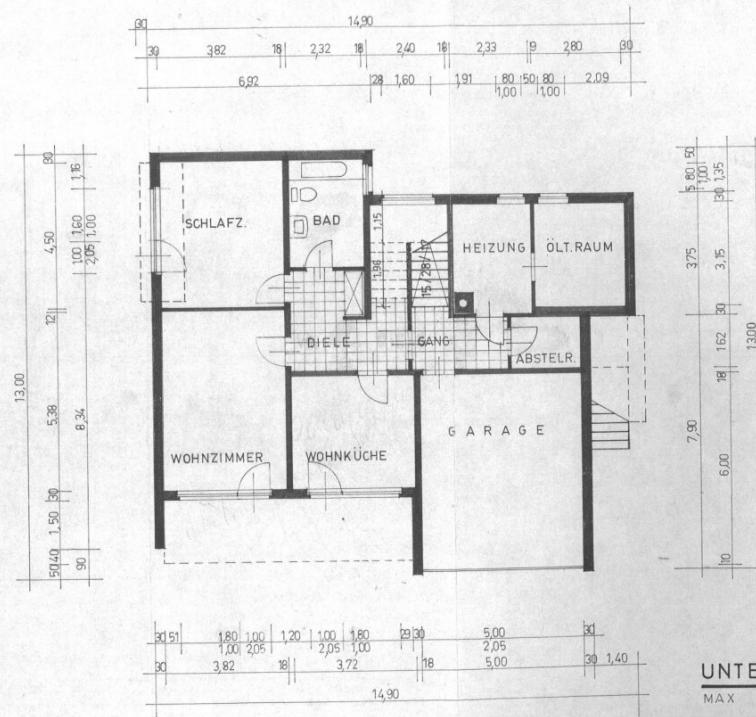






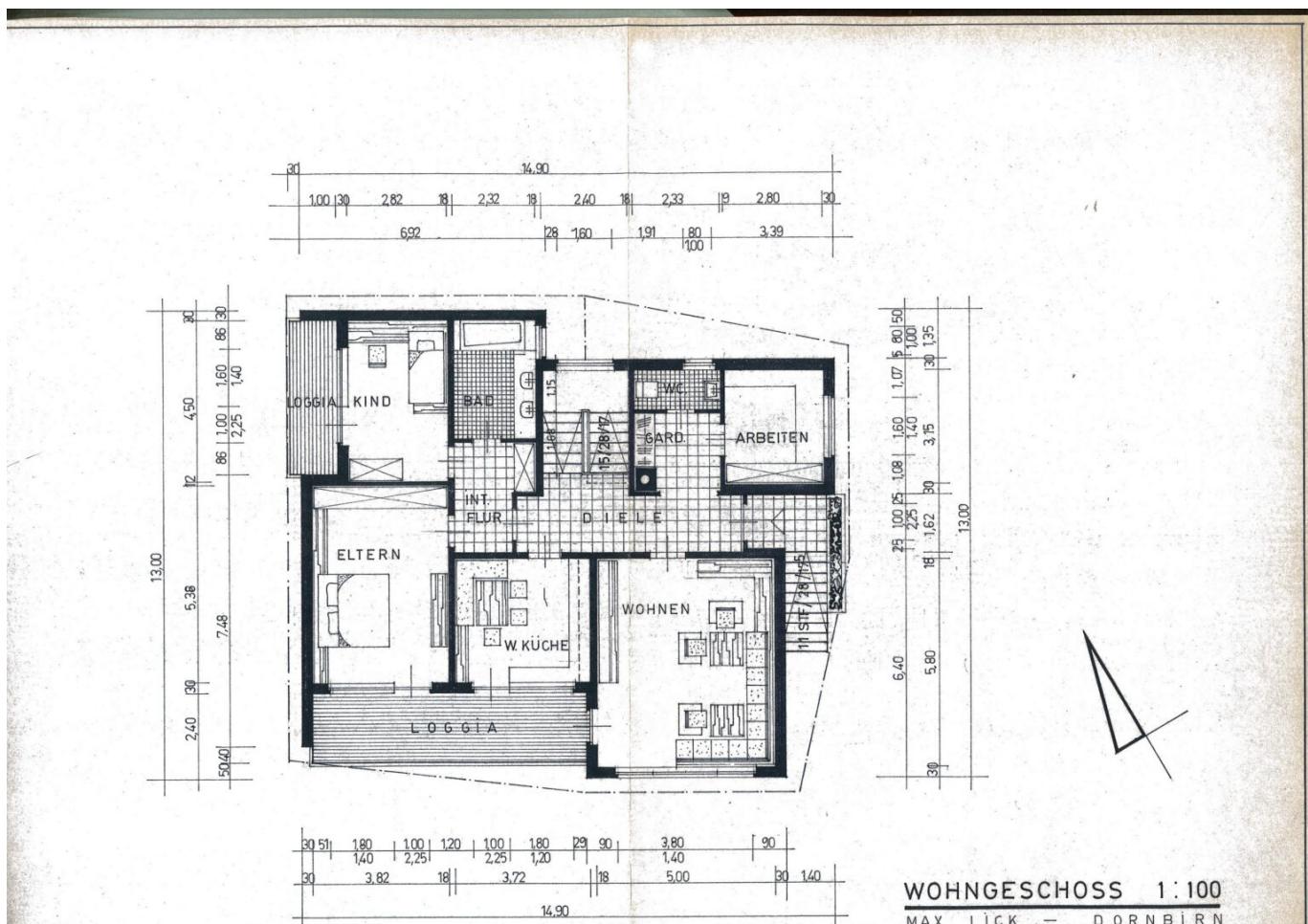






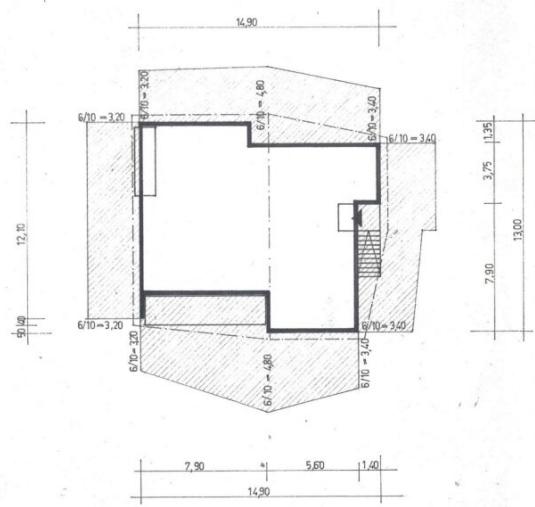
UNTERGESCHOSS 1:100  
MAX LICK - DORNBIRN

DECK BLATT  
FEBRUAR 1973



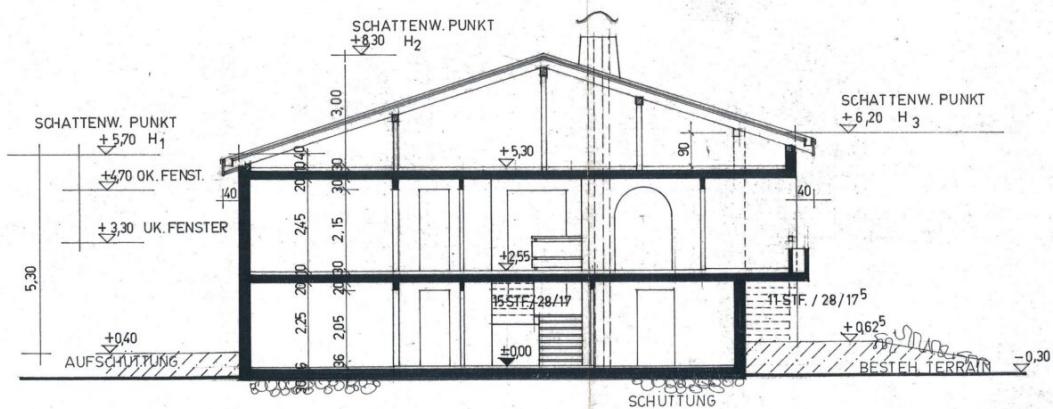
WOHNGESCHOß 1:100  
MAX LICK — DORNBIRN

DARSTELLUNG DER  
ABSTANDSFLÄCHEN 1: 200



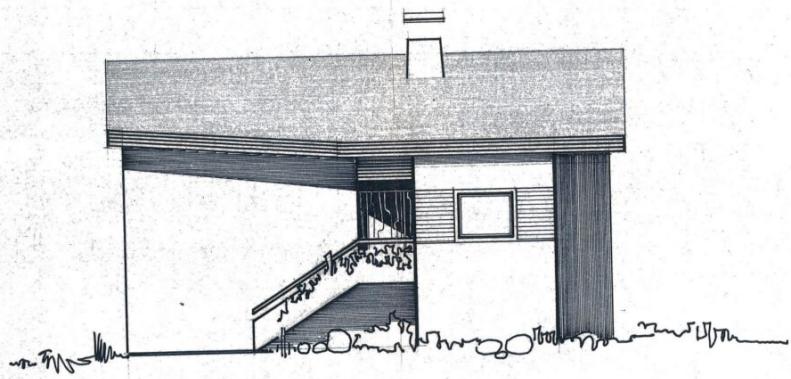
SATTELDACHSTUHL:

DACHNEIGUNG 18° – DACHDECKUNG – PFANNENZIEGEL  
UNTER DACH

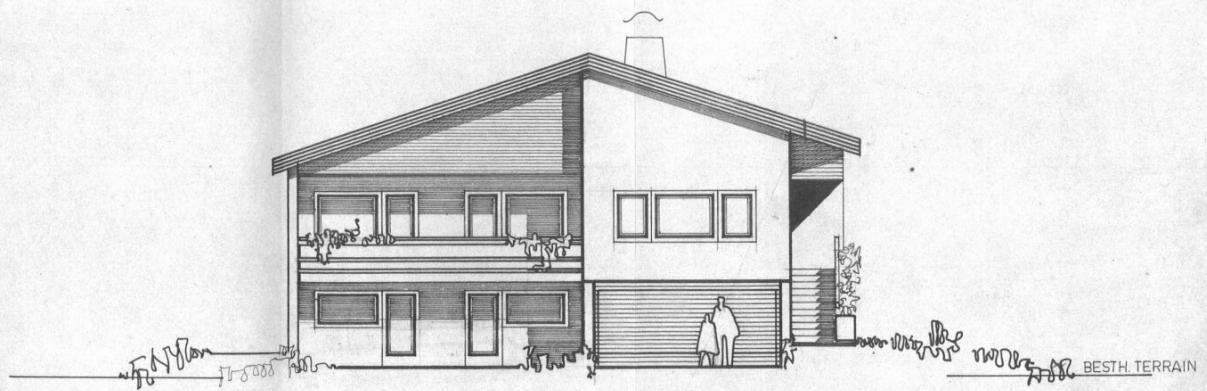


S C H N I T T      1:100  
M A Y   L I C K   —   D O R N R I E N

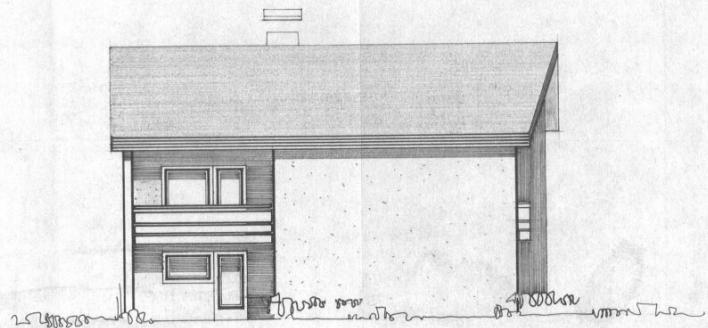
OSTANSICHT 1:100



SÜDANSICHT 1:100

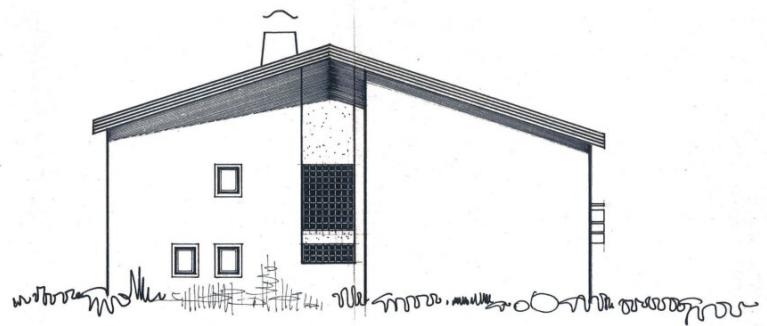


WESTANSICHT 1:100



DECKBLATT  
FEBRUAR 1973

NORDANSICHT 1:100

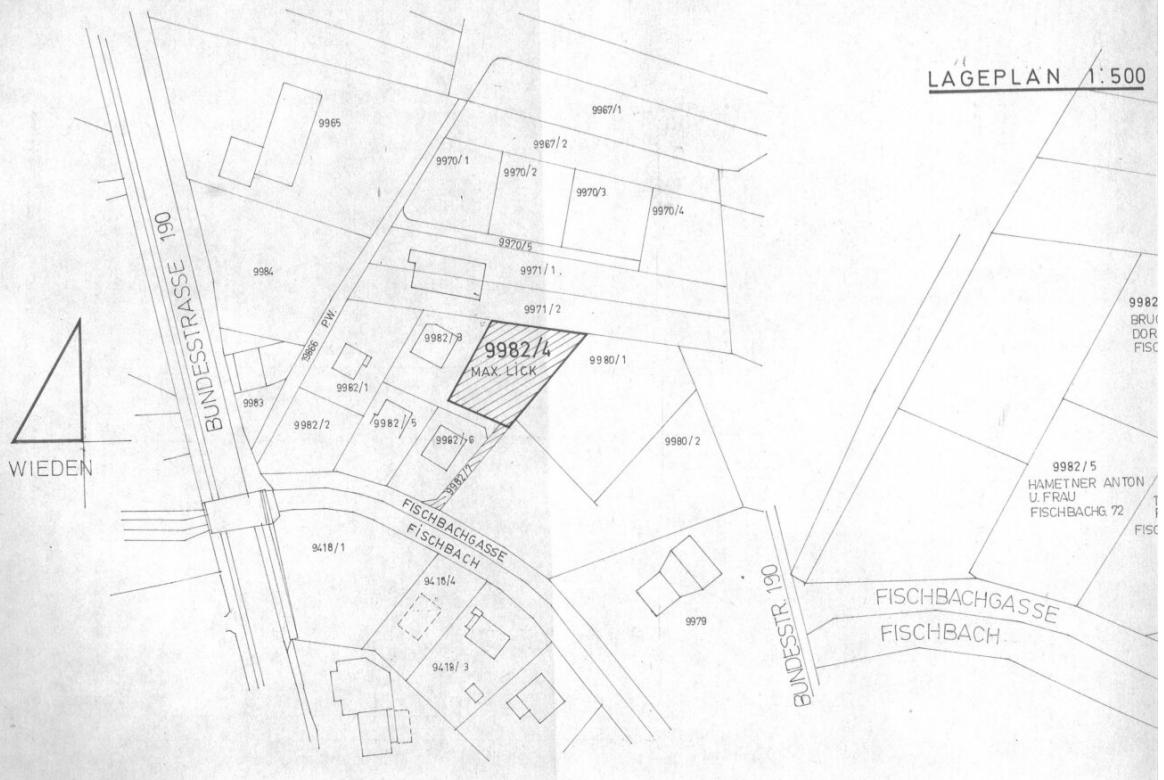


FEBRUAR 1973



SITUATIONSPLAN 1:1000

1974  
uamt  
Birn



# Objektbeschreibung

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