

## **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 m²
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	623,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,00 kWh / m² * 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











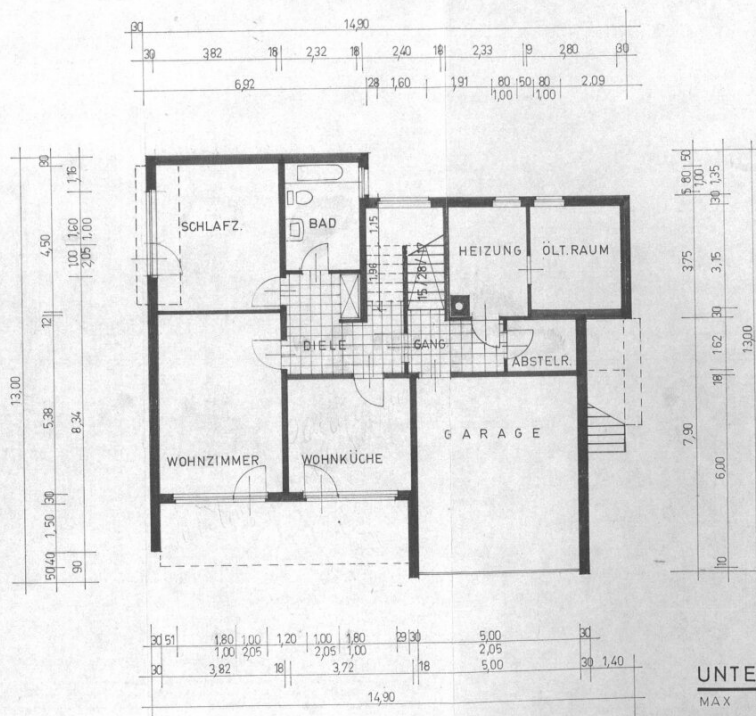








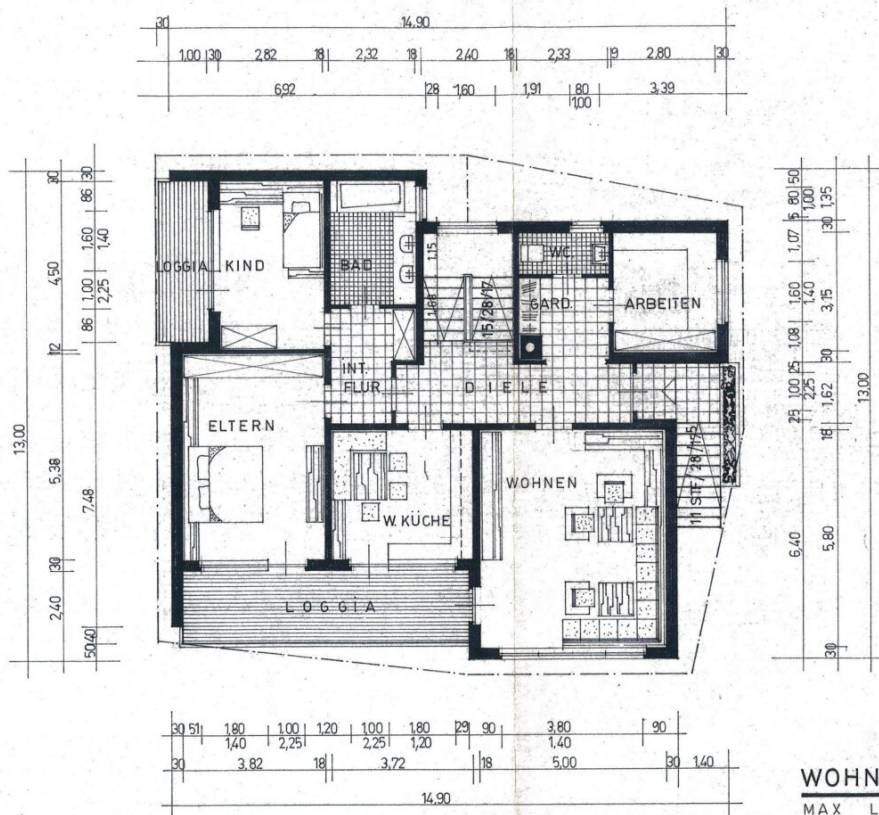




**UNTERGESCHOSS 1:100**  
MAX LICK - DORNBRN

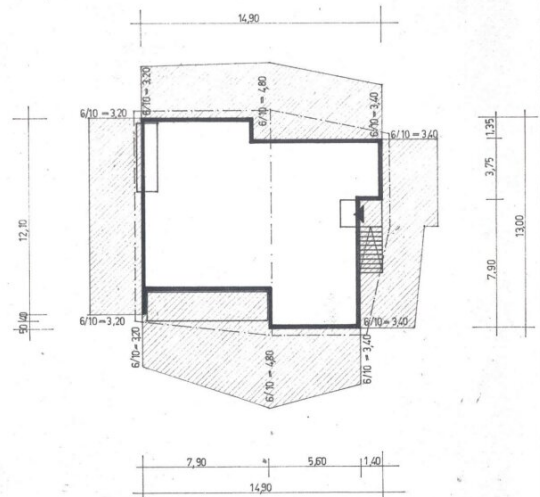
DECKBLATT  
FEBRUAR 1973





WOHNGESCHOSS 1:100  
MAX LICK — DORNBIRN

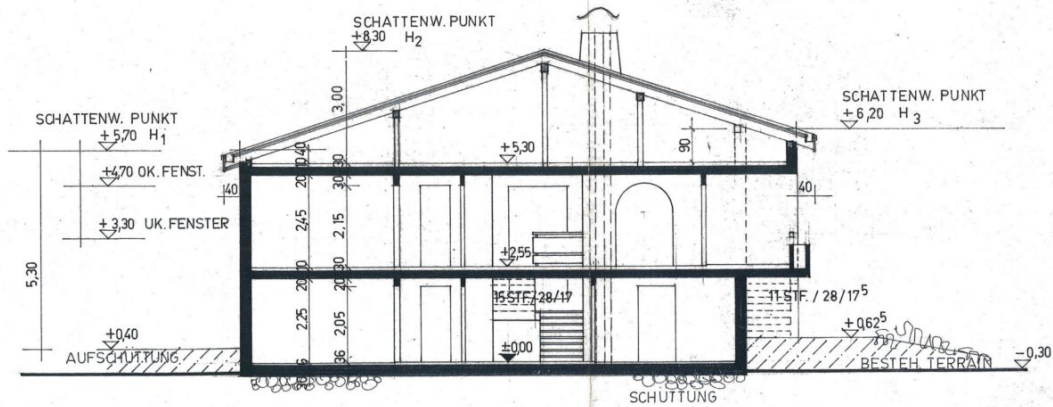
DARSTELLUNG DER  
ABSTANDSFLÄCHEN 1: 200





SATTELDACHSTUHL:

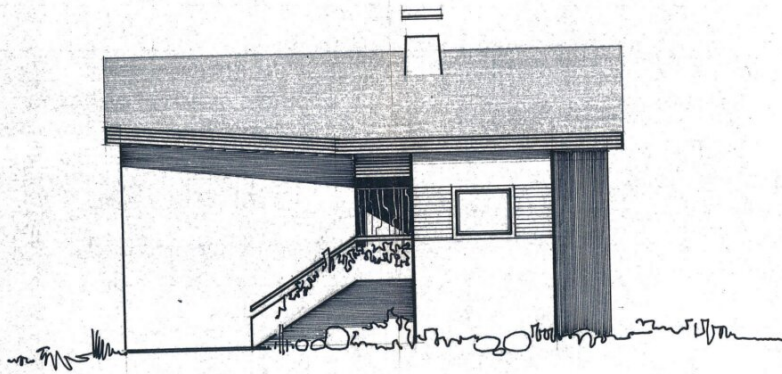
DACHNEIGUNG 18° — DACHDECKUNG — PFANNENZIEGEL  
UNTERDACH



FUNDIERUNG N. ANGABE  
D. STATIKERS

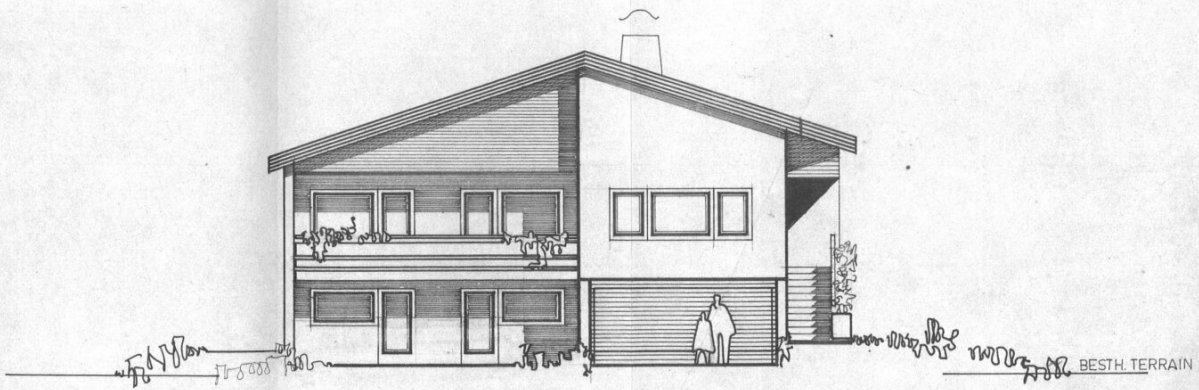
**SCHNITT** 1:100  
MAY LICK — DORNBIEN

OSTANSICHT 1:100

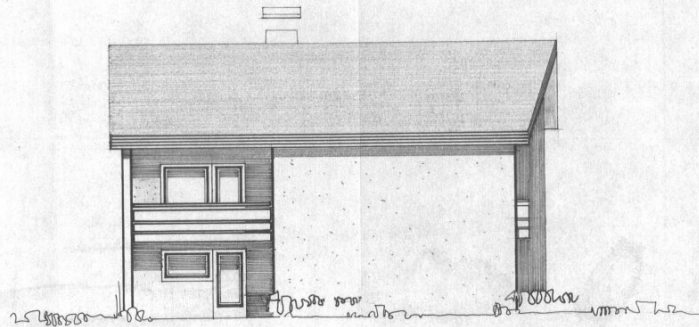




SÜDANSICHT 1:100

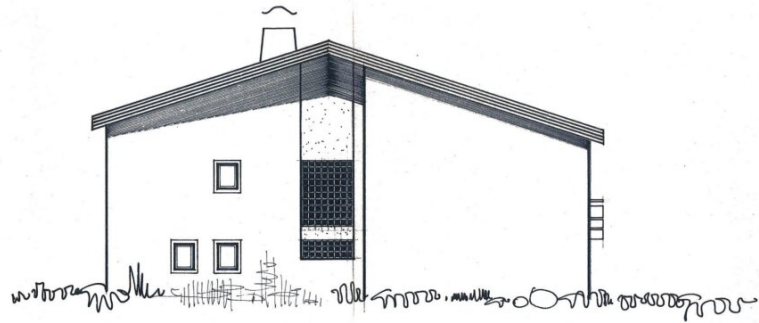


WESTANSICHT 1:100





NORDANSICHT 1:100



FEBRUAR 1973

DECKBLATT

# EINGABEPLÄNE 1:100

FÜR D. ZWEIFAMILIENWOHNHAUS - NEUBAU DES  
HR. MAXIMILLIAN LICK - DORNBIRN - SCHWEFEL 82,  
AUF GPZ. NR. 9982/4 - DORNBIRN - AN DER FISCHBACHGASSE.



## LAGEPLAN 1:500

Als Ausmessungsplan  
Genehmigt

unter den im hieramtlichen Bescheide  
vom 12. März 1973 Zahl III-46/Bau/23  
vorgeschriebenen Bedingungen.  
Dornbirn, am 18. November 1974

Der Bürgermeister:

AMT DER STADT  
DORNBIRN



9971/1

9971/2  
WEGELER MARIA  
DORNBIRN - FISCHBACHGASSE 64

9982/3  
BRUCKER FRANZ  
DORNBIRN  
FISCHBACHG. 74

9982/5  
HAMETNER ANTON  
U. FRAU  
FISCHBACHG. 72

9982/6  
THURNHER  
RICHARD  
FISCHBACHG. 70

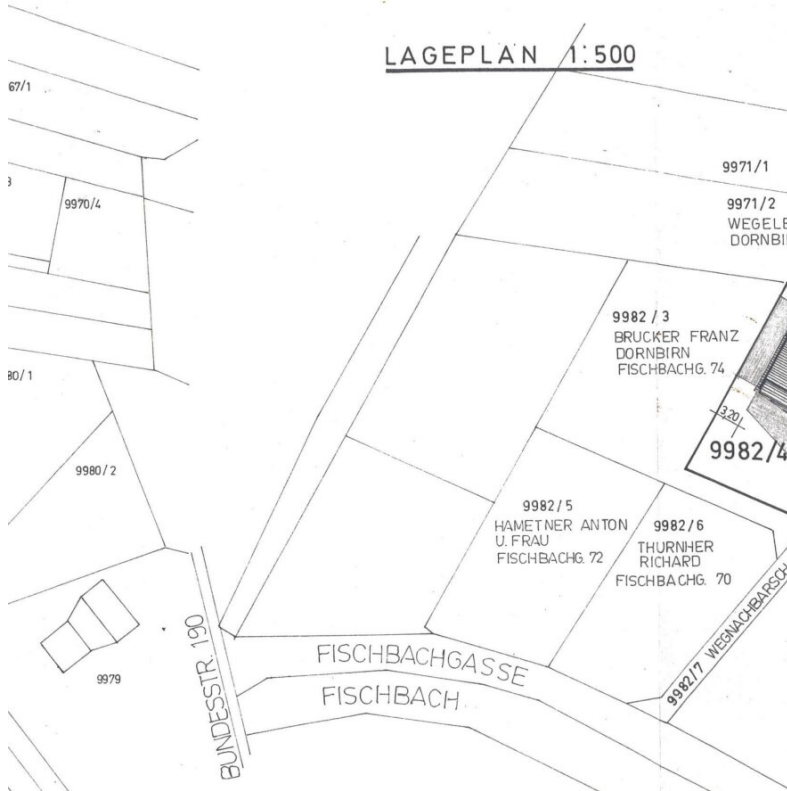
9982/4

9980/1  
WEGELER MARIA  
DORNBIRN - FISCHBACHGASSE 64

9980/2  
WEGELER MARIA

BAUHERRSCHAFT:

*Max Lick*





SITUATIONSPLAN 1:1000

LAGEPLAN 1:500



9982  
BRUNNEN  
DORF  
FISCHBACH

9982/5  
HAMETNER ANTON  
U. FRAU  
FISCHBACHG. 72  
FISCHBACH

WIEN

## Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Dornbirn präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 779 m². 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