

## **Renditestarke Wohnung mit fünf möblierten Einheiten in zentraler Lage**



**Objektnummer: 7763/354**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustenauer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	114,01 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	10,12 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,19
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



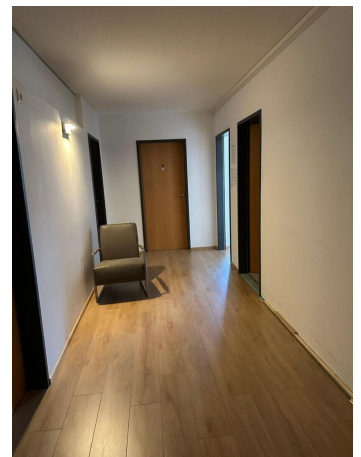
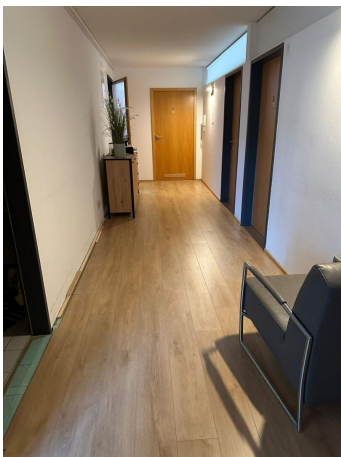
**Alisa Klemens**

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13/2  
6911 Lochau

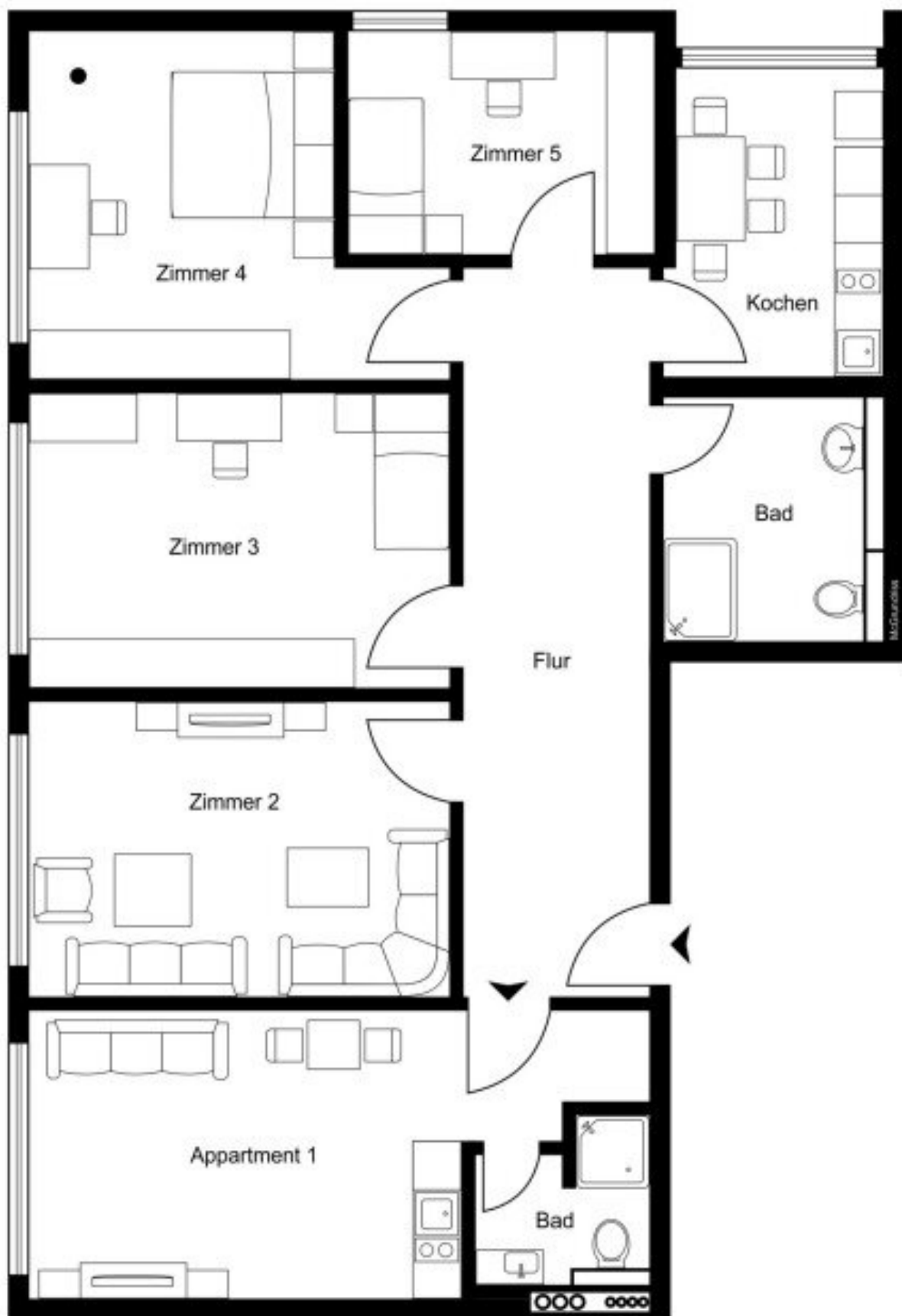
H +43 676 7707012

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnimmobilie bietet eine solide und nachhaltig vermietbare Kapitalanlage in zentraler Lage einer dynamischen Stadt mit hohem Freizeitwert. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2000 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hohe mögliche Mieterträge.

### Objektbeschreibung

- Wohnfläche: ca. 114 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 10 m<sup>2</sup>
- 1 Tiefgaragenabstellplatz
- Fußbodenheizung
- Lift im Haus

Die Einheit ist in fünf vollständig möblierte Zimmer unterteilt, die einzeln vermietet werden. Vier Zimmer teilen sich eine gemeinschaftliche Küche sowie ein Badezimmer. Ein weiteres Zimmer verfügt über eine eigene Küche und ein eigenes Bad. Alle Bewohner nutzen einen gemeinsamen Flur. Die Nähe zur Fachhochschule und zum Krankenhaus macht das Objekt besonders attraktiv für Studierende und junge Berufstätige.

### Vermietung & Ertrag

Alle fünf Zimmer sowie der Tiefgaragenabstellplatz sind derzeit attraktiv vermietet. Die monatlichen Bruttomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf insgesamt **EUR 3.450,00**, was eine interessante Renditeperspektive für Investoren bietet. Durch die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe des Krankenhauses und der Fachhochschule sowie die gegebene Nachfrage nach möbliertem Wohnraum bietet dieses Objekt eine attraktive Anlagemöglichkeit.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage von Dornbirn mit sehr guter Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Freizeitangebote und die Fachhochschule sind schnell erreichbar. Die Lage spricht sowohl Studierende als auch berufstätige Mieter an und spricht für eine konstant hohe Nachfrage.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap