

Dornbirn – Kehlegg | Baugrundstück in ruhiger Wohnlage



Objektnummer: 564

Eine Immobilie von WÄLDERIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Kaufpreis:	378.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magnus Hagspiel

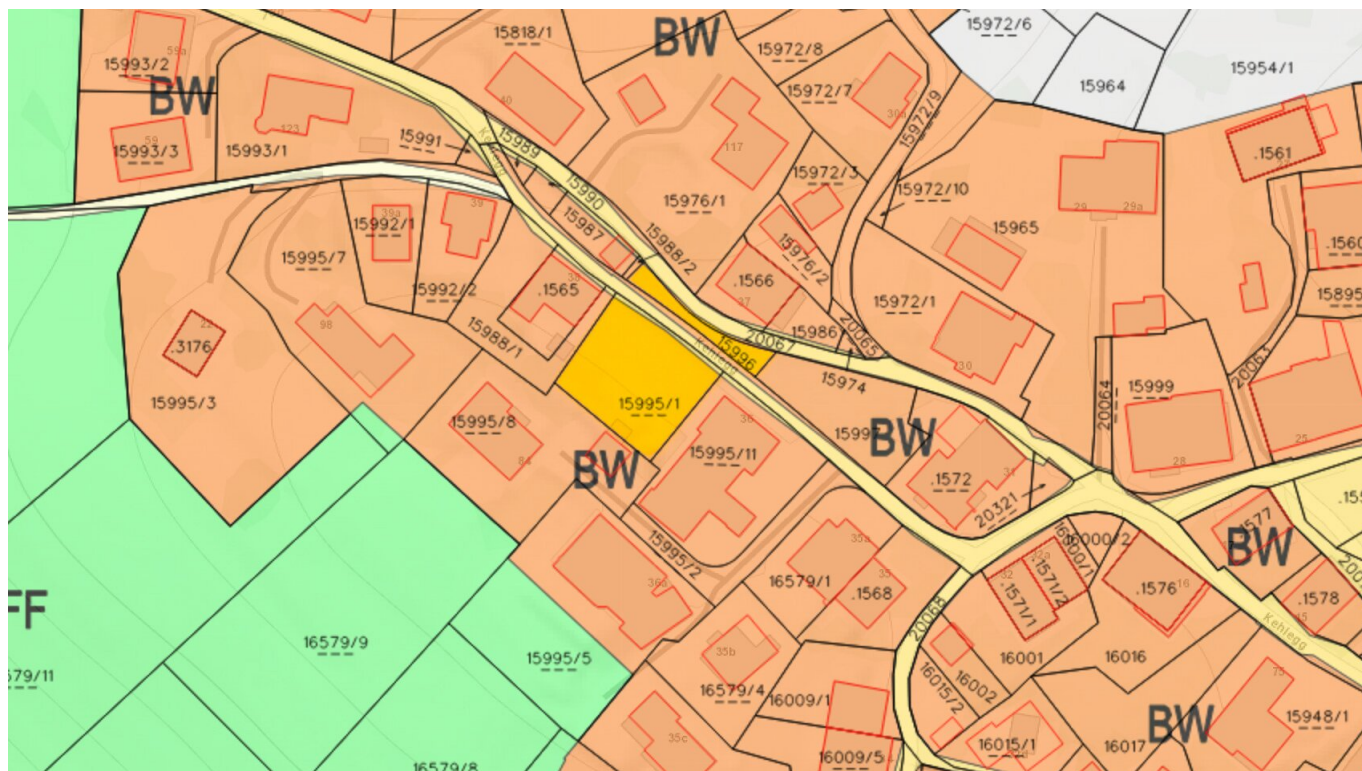
WÄLDERIMMO GmbH
Hof 400
6866 Andelsbuch

T +43 676 5055764
H +43 676 5055764

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Lage

Das Grundstück liegt in Kehlegg, einem charmanten Bergdorf auf etwa 794 m Seehöhe oberhalb von Dornbirn. Die erhöhte Lage bietet einen beeindruckenden Panoramablick über das Rheintal und die umliegenden Berge. Kehlegg ist bekannt für seine idyllische, naturnahe Umgebung und den dörflichen Charakter, der durch gepflegte Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich geprägte Strukturen erhalten bleibt.

Trotz der ruhigen Lage ist Kehlegg gut an das Stadtzentrum von Dornbirn angebunden. Die Stadtbuslinie verbindet Kehlegg regelmäßig mit dem Bahnhof Dornbirn, wobei die Fahrt etwa 16 Minuten dauert. Die Haltestellen entlang der Strecke ermöglichen einen bequemen Zugang zu verschiedenen Stadtteilen.

In Kehlegg selbst befinden sich ein Kindergarten, eine Volksschule und ein Feuerwehrhaus, was die Eigenständigkeit des Dorfes unterstreicht. Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen im nahegelegenen Stadtzentrum von Dornbirn schnell erreichbar.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, wie Wandern, Radfahren und im Winter Schneeschuhwandern. Die Nähe zum Naherholungsgebiet Karren und zum Bregenzerwald erweitert das Freizeitangebot zusätzlich.

Die besondere Lage und der dörfliche Charakter machen Kehlegg zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

Grundstück

Zum Verkauf stehen zwei zusammengehörige Grundstücke in Dornbirn-Kehlegg, oberhalb von Steinebach:

- Grundstück Nr. 15995/1 mit rund 522 m²
- Grundstück Nr. 15996 mit rund 97 m²

Die beiden Parzellen liegen einander gegenüber und werden durch die öffentliche Straße getrennt. Die Zufahrt erfolgt über das öffentliche Straßennetz der Stadt Dornbirn und ist somit dauerhaft gesichert.

Das größere Grundstück bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus mit Garten. Die kleinere, gegenüberliegende Parzelle eignet sich damit für Stellplätze oder als pflegeleichte Gartenfläche.

Widmung

Beide Grundstücke liegen im Baufläche-Wohngebiet (BW). Die Widmung erlaubt die Errichtung von Wohngebäuden gemäß den Vorgaben der Stadt Dornbirn. Details zur Bebauung regelt der örtliche Bebauungsplan, eine solide Grundlage für die Realisierung eines individuellen Wohnprojekts.

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Wasser-, Kanal-, Stromanschlüsse sind vorhanden bzw. an der Grundstücksgrenze verfügbar. Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Straße im Eigentum der Stadt Dornbirn.

Gefahrenzone

Beide Parzellen befinden sich außerhalb aller bekannten Gefahrenzonen (Wasser, Rutschung, Lawine). Es bestehen somit keine diesbezüglichen Einschränkungen für die Bebauung oder Nutzung.

Mögliche Nutzung

Das größere Grundstück eignet sich ideal für ein Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Höhenlage. Das kleinere Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann als praktische Zusatzfläche genutzt werden.

Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbuchseintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.