

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Dornbirn



Objektnummer: 5360/1827

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

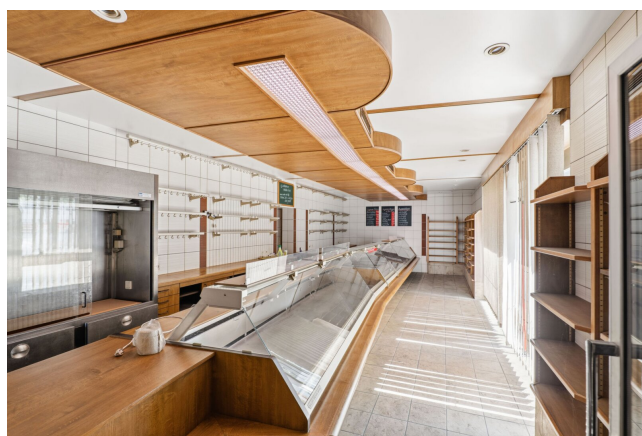
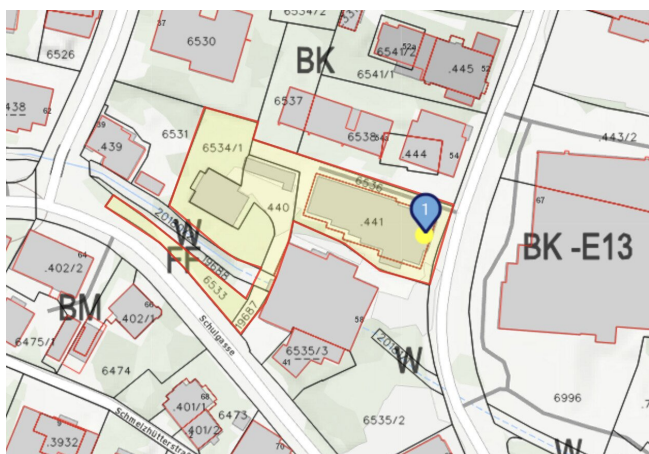


Mag. iur. Johannes Breuss

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996

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















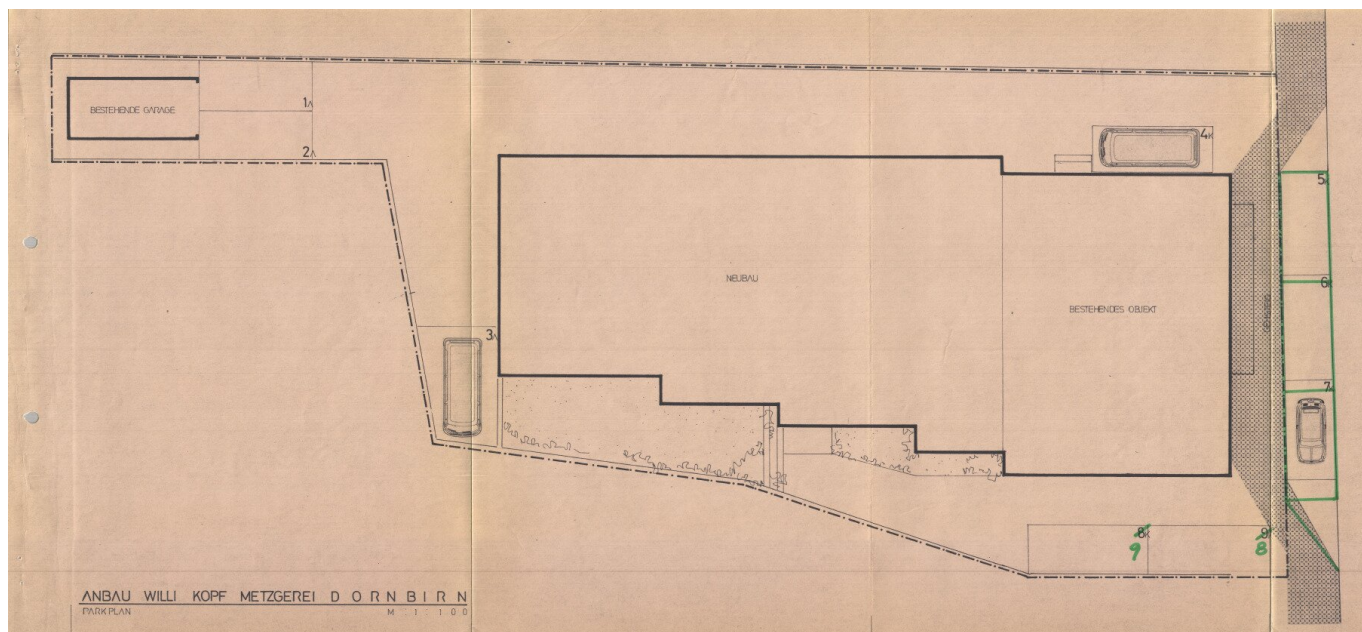


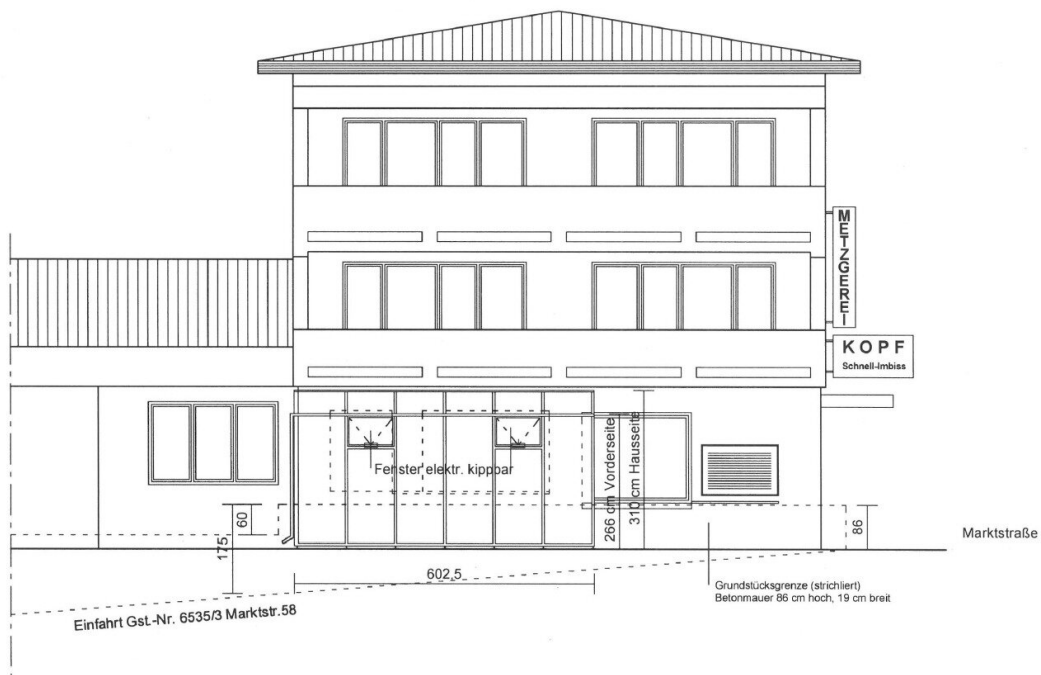


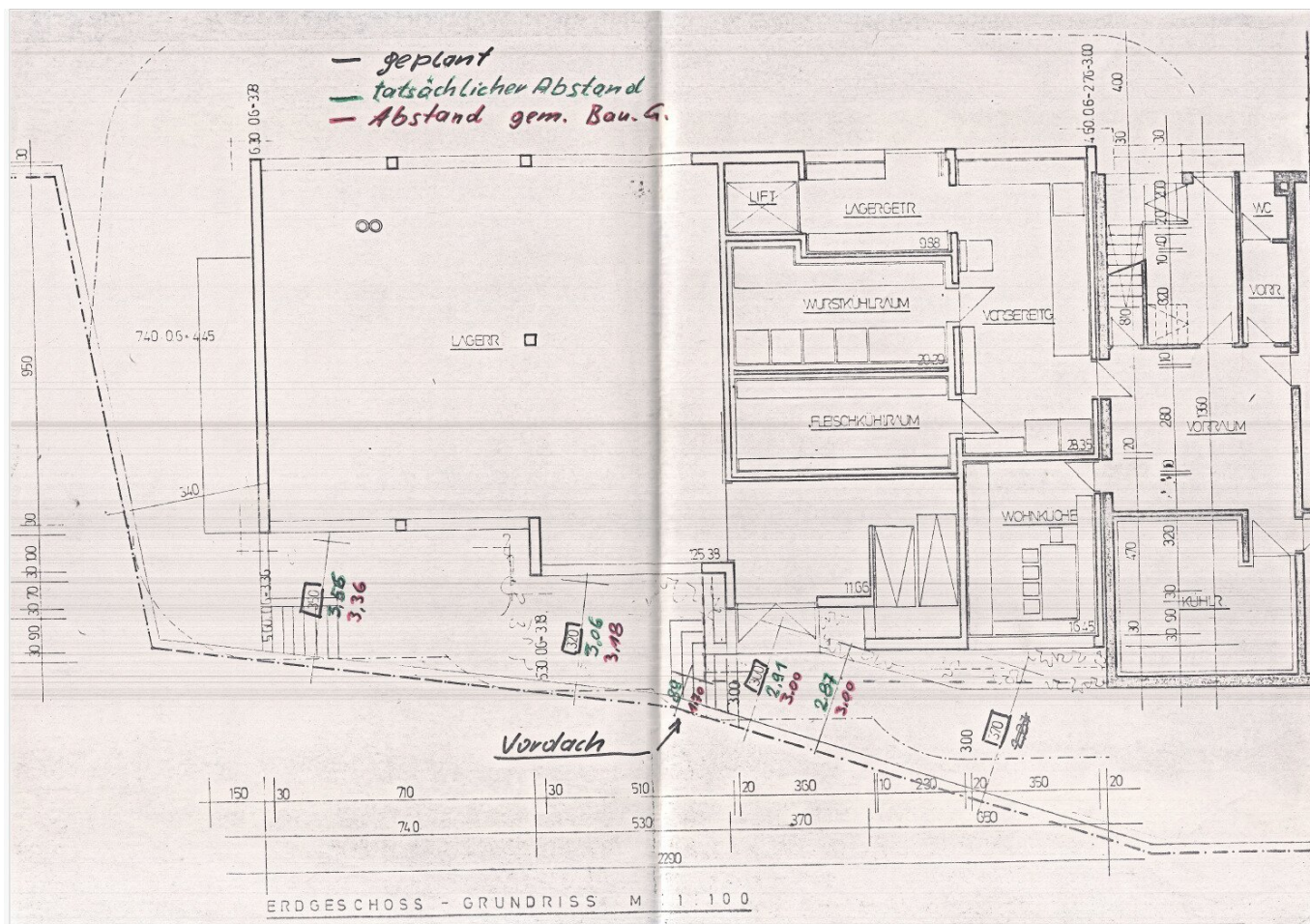




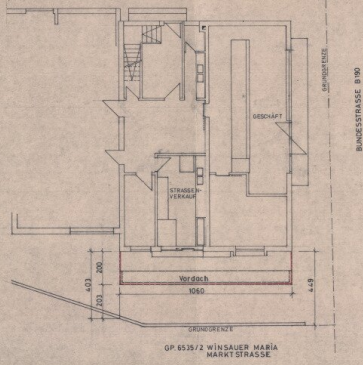




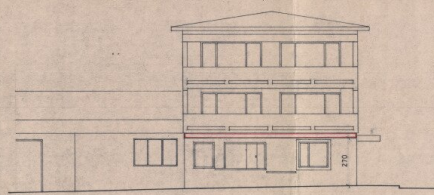




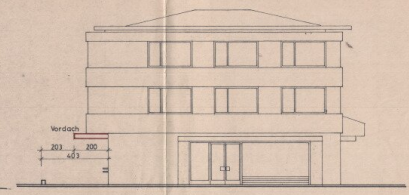
GRUNDRISS 1:100



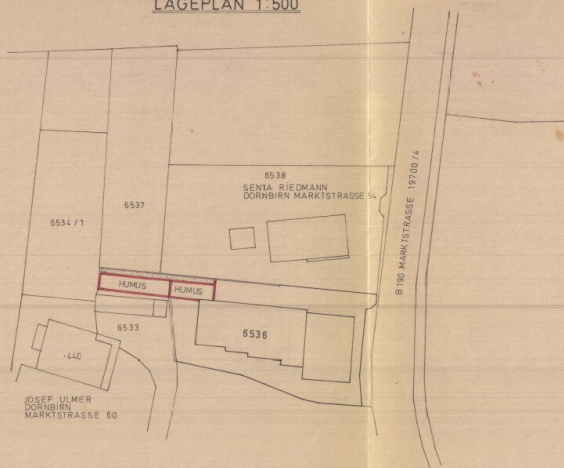
SÜDANSICHT 1:100



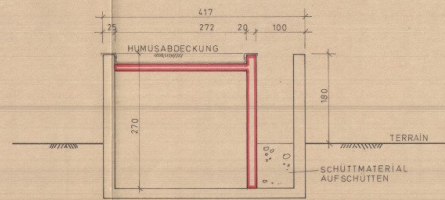
OSTANSICHT 1:100
(STRASSENANSICHT)



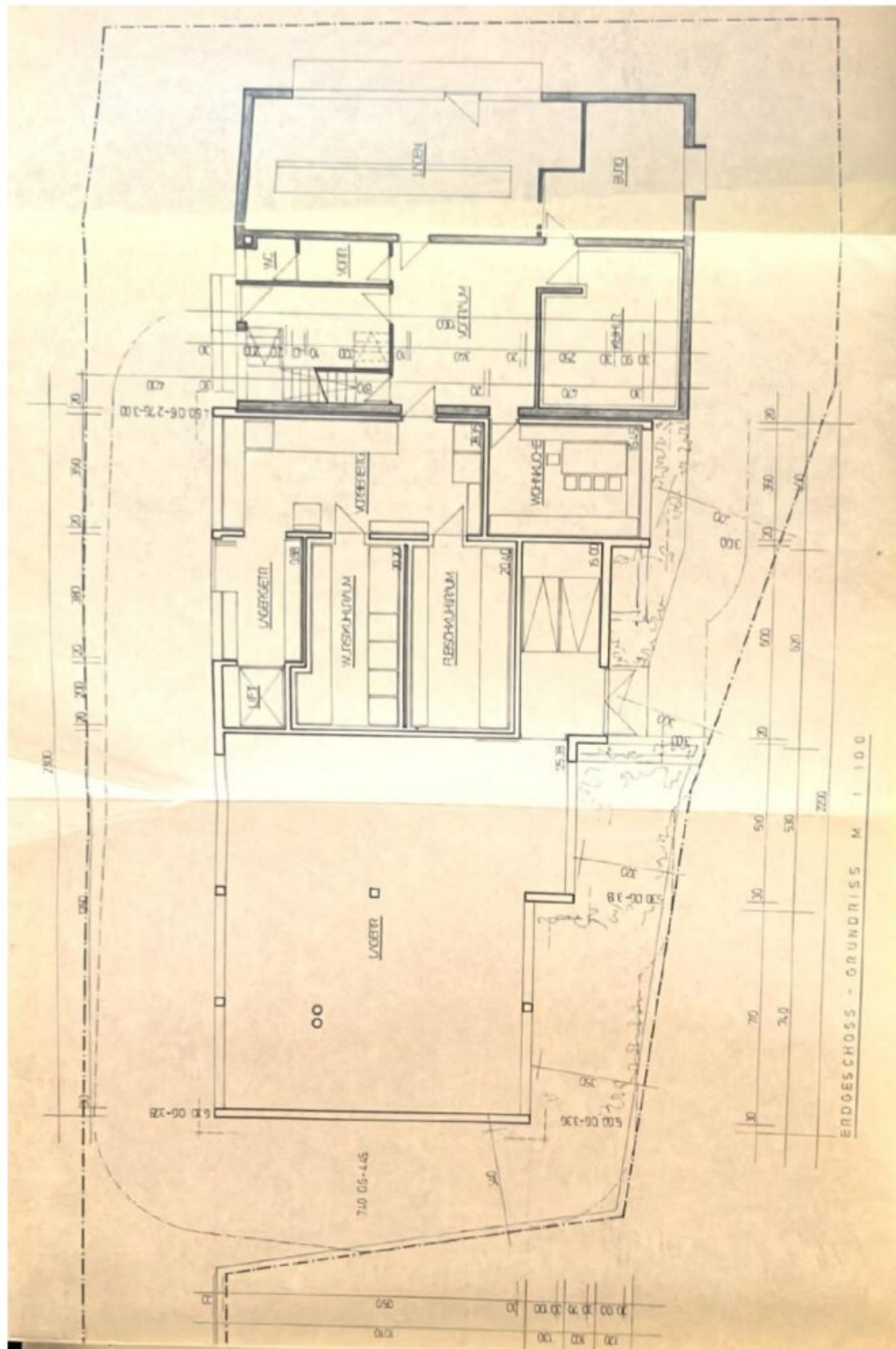
LAGEPLAN 1:500



SNITT A-A 1:50

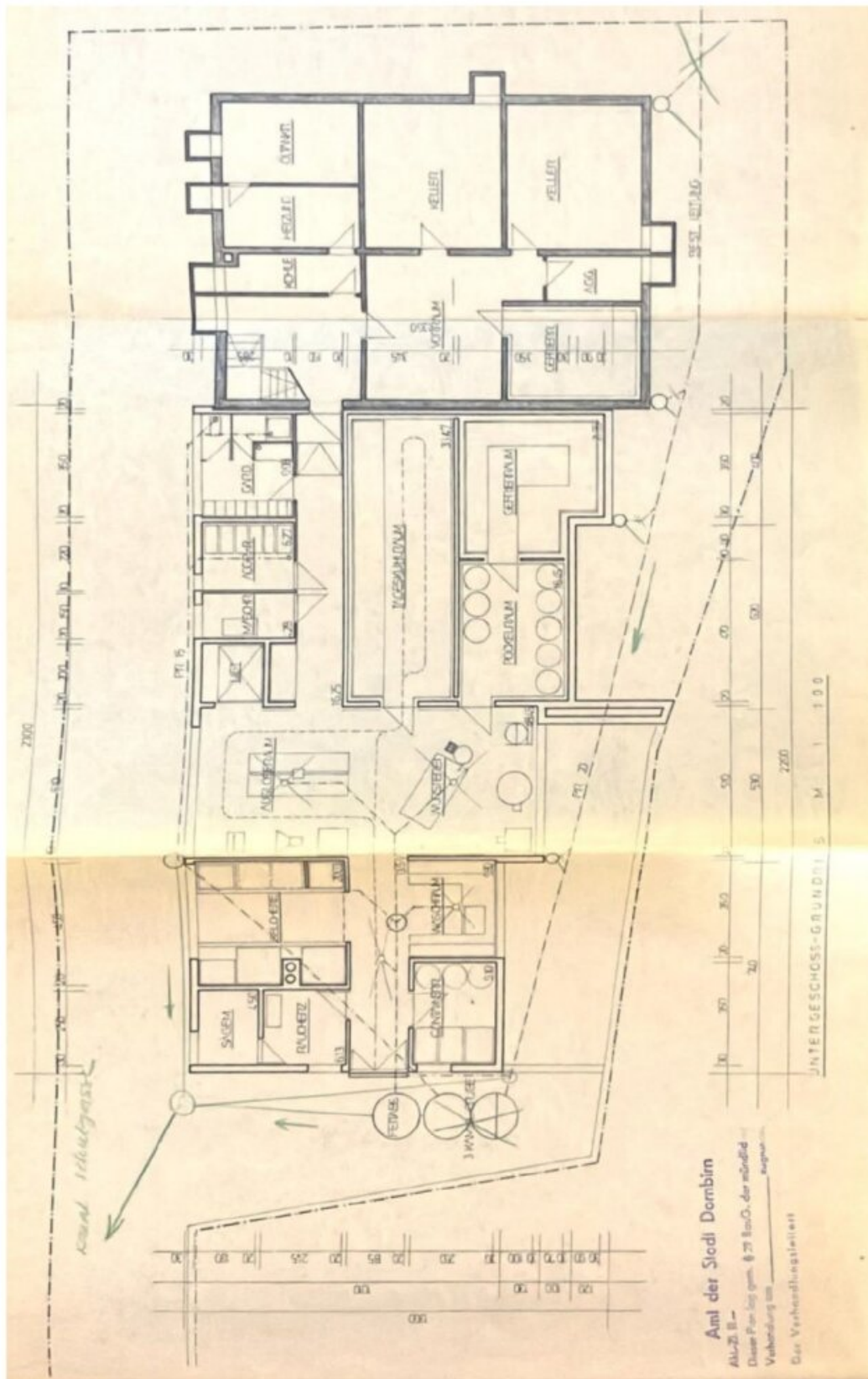


Marktstrasse 56



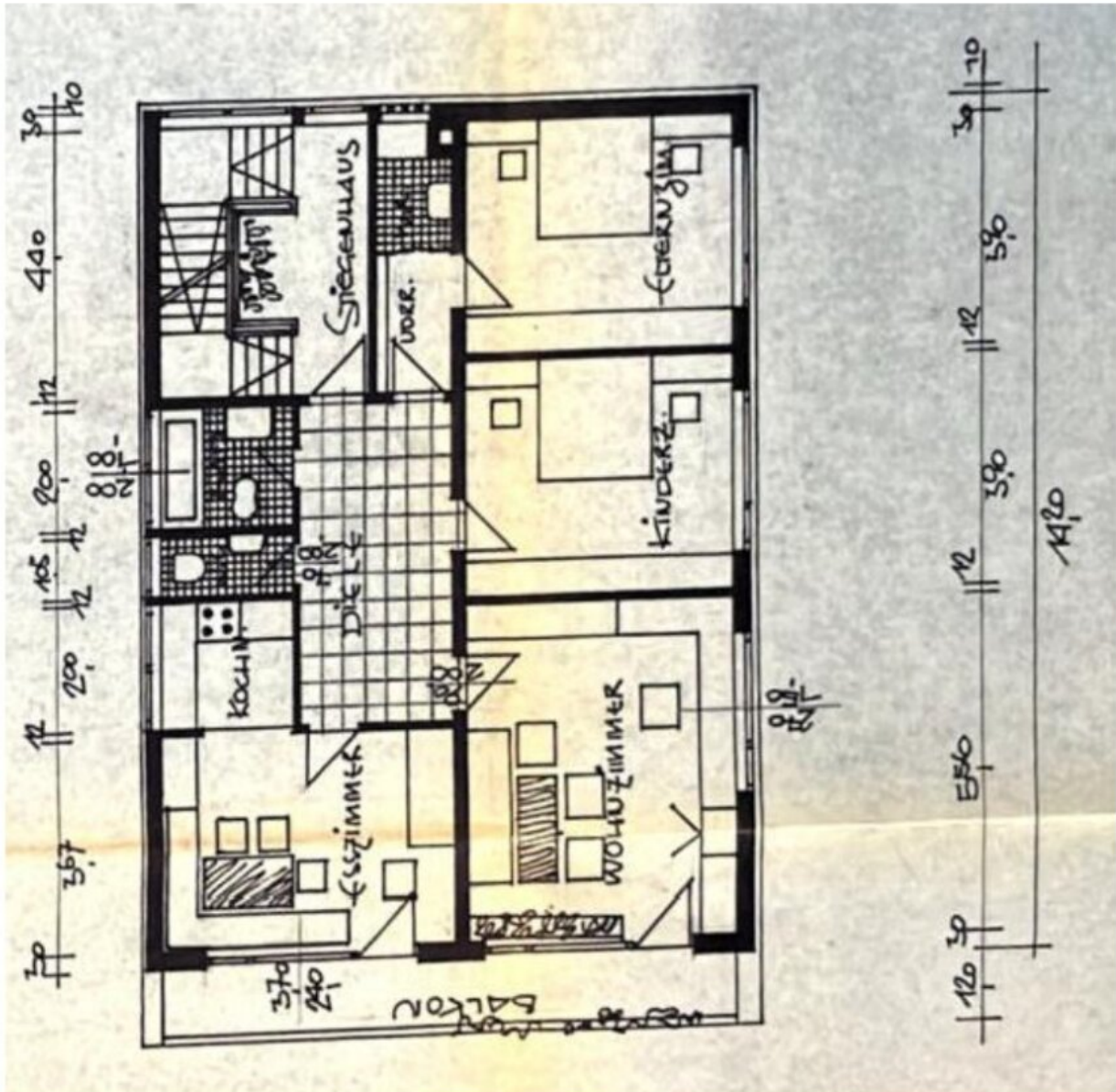
Plan EG stimmt nicht ganz mit Bestand

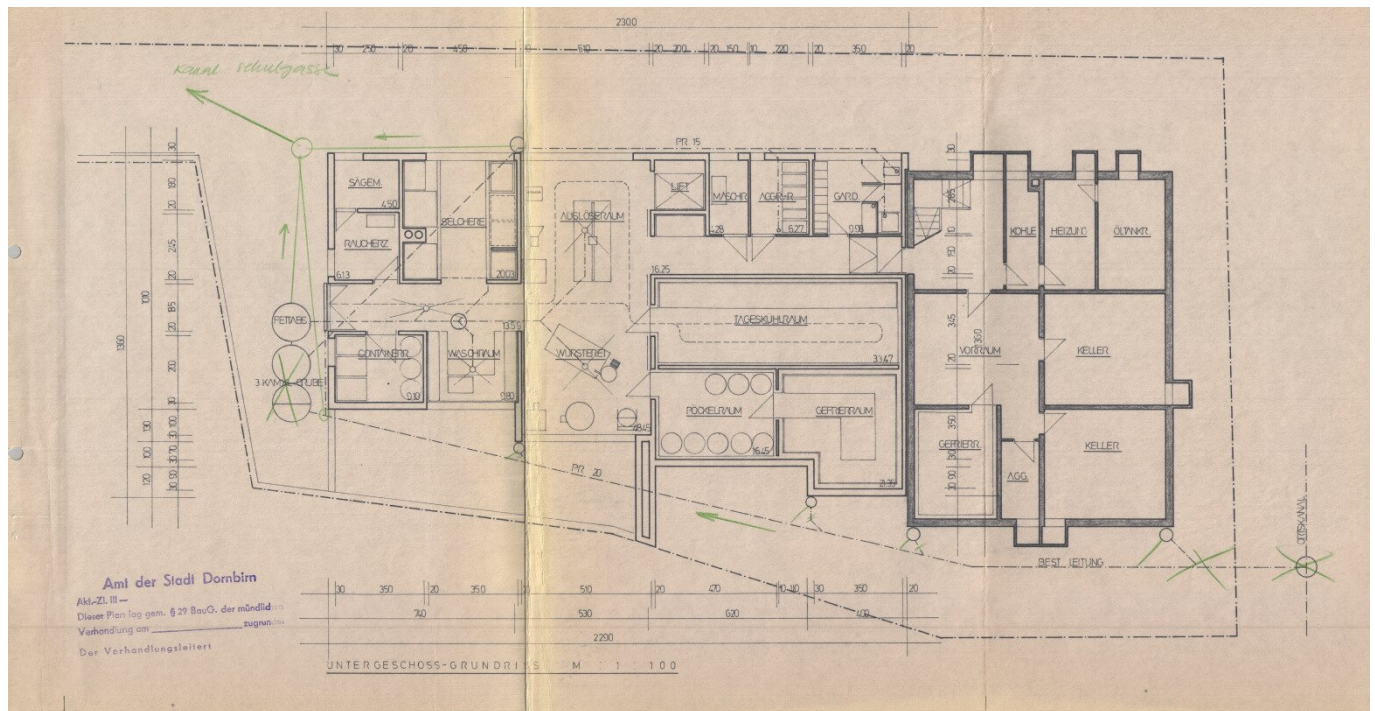
Marktstrasse 56

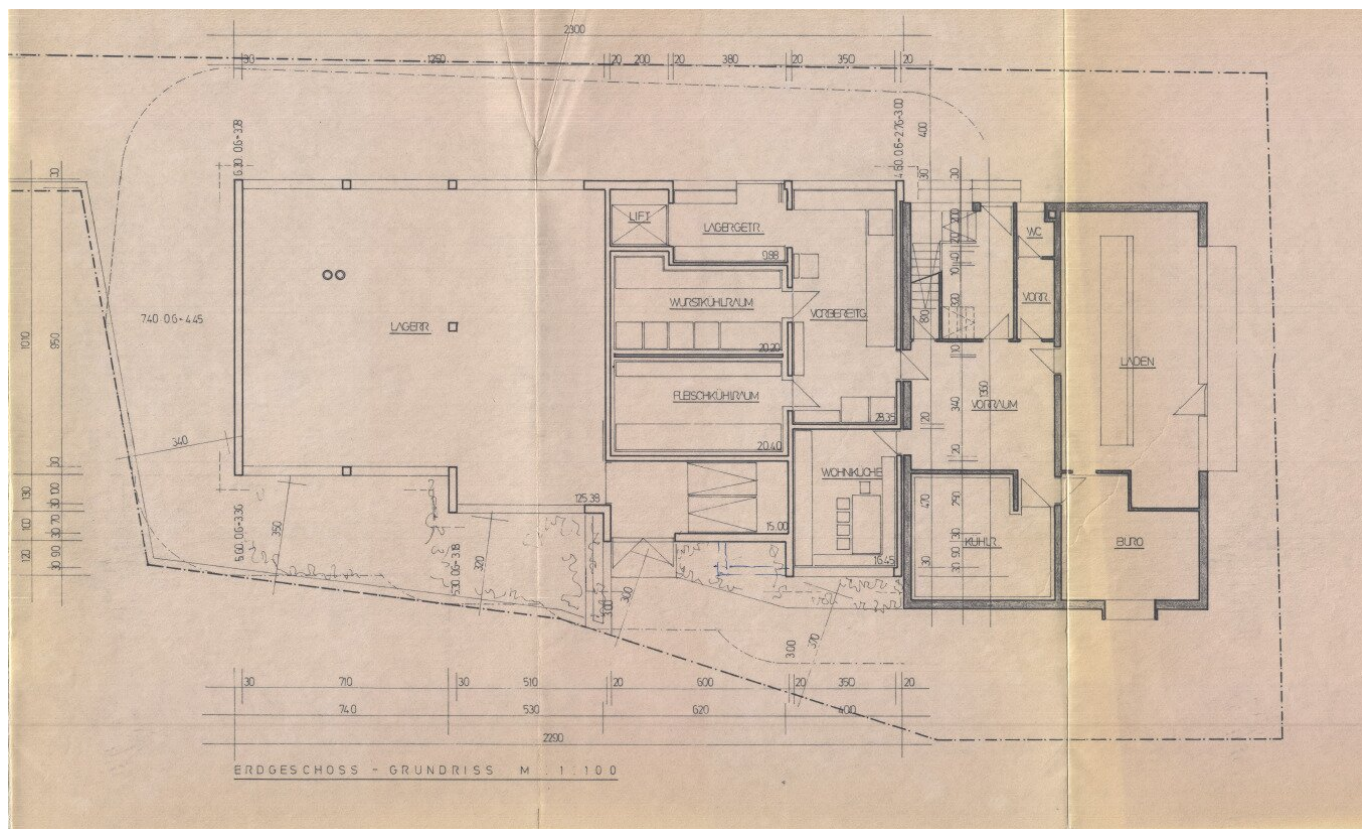


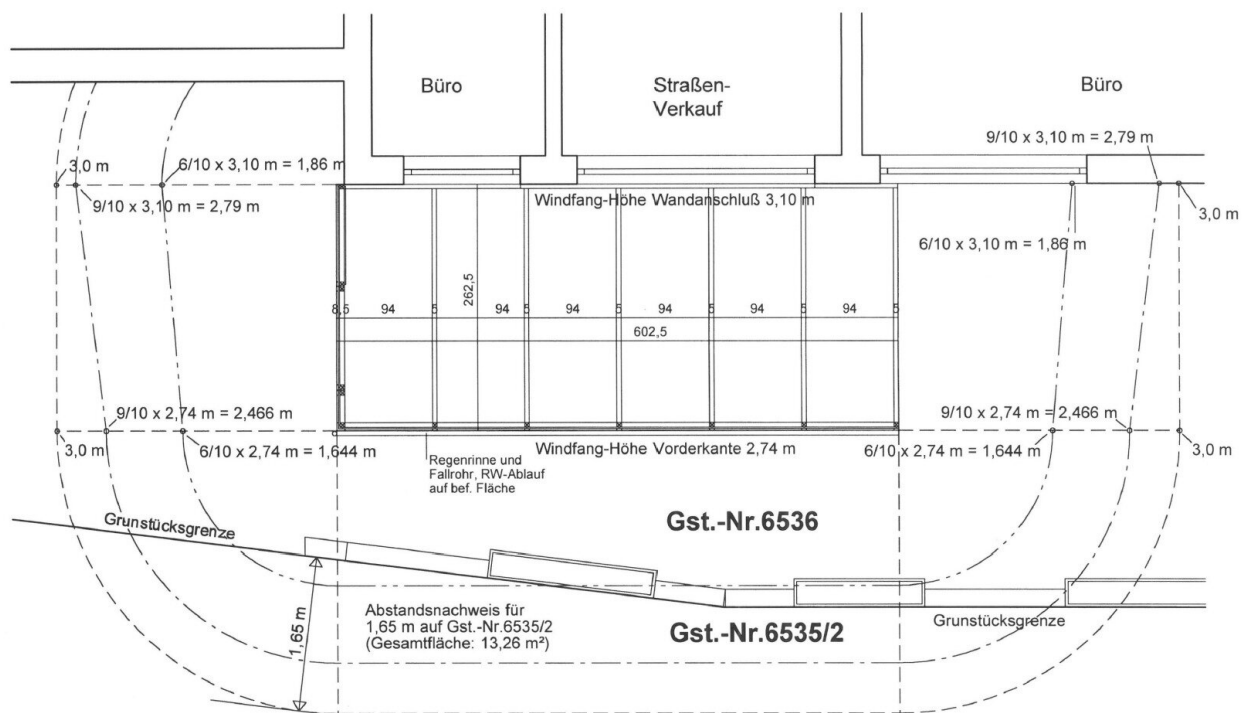
Plan KG stimmt nicht ganz mit Bestand

Marktstrasse 56

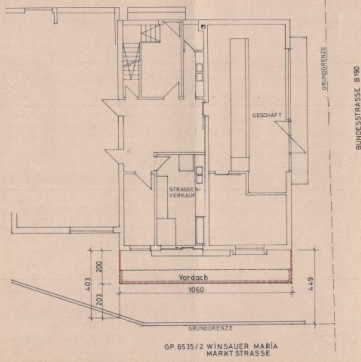




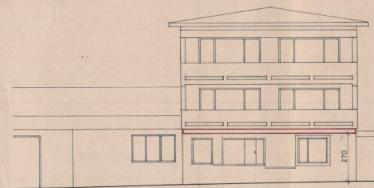




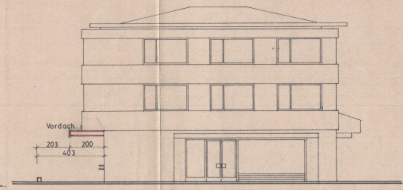
GRUNDRISS 1:100



SÜDANSICHT 1:100



OSTANSICHT 1:100
(STRASSENANSICHT)



Objektbeschreibung

Attraktive Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit ehemaliger Metzgerei auf großzügigem Gesamtareal in zentraler Lage von Dornbirn

In äußerst frequentierter und hervorragend sichtbarer Lage an der **Marktstraße 56 in Dornbirn** gelangt diese vielseitige Wohn- und Geschäftsliegenschaft zum Verkauf. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Gesamtareal mit einer Gesamtgrundstücksfläche von **2.142 m²**, welches vielfältige Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus mit der ehemaligen Metzgerei befindet sich auf einer Grundstücksfläche von **905 m²** und umfasst umfangreiche Gewerbe-, Lager- und Produktionsflächen im Erd- und Kellergeschoss sowie zwei darüberliegende Wohneinheiten.

Zusätzlich umfasst die Liegenschaft weitere angrenzende Grundstücksflächen, wodurch sich erhebliches Potenzial für Erweiterungen, zusätzliche Nutzungskonzepte oder langfristige Projektentwicklungen ergibt.

Grundstücksübersicht

- **GST .441 + GST 6536: 905 m²**

(Bestandsgebäude mit ehemaliger Metzgerei und Wohnhaus)

- **GST 440: 428 m²**

- **GST 6534/1: 548 m²**

- **GST 6533: 207 m²**

- **GST 1968: Straße/Zufahrt mit 54 m²**

(davon **1/2 Miteigentumsanteil**)

Gesamtfläche: 2.142 m²

Die Kombination aus bestehender Gewerbeinfrastruktur, Wohnflächen und zusätzlichen Grundstücksreserven macht diese Immobilie besonders interessant für Eigennutzer, Investoren sowie Projektentwickler.

Raumaufteilung

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss verfügt über umfangreiche Betriebs-, Produktions- und Lagerflächen, welche ursprünglich für den Metzgereibetrieb genutzt wurden:

- mehrere Kühlräume
- Gefrierraum
- ehemalige Wursterei
- Auslöseraum
- Räucherammer
- Waschraum
- Geräteräume
- Lagerräume
- Garderobe
- Heizraum
- Öltankraum

- Stiegenhaus
- weitere Kellerräumlichkeiten

Die großzügige Unterkellerung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Lager, Produktion oder alternative gewerbliche Konzepte.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich die ehemalige Gewerbeeinheit mit direkter Präsenz zur stark frequentierten Marktstraße:

- ehemaliges Ladenlokal der Metzgerei
- Verkaufsfläche
- Büro
- mehrere Kühlräume
- Vorbereitungsräume
- Lagerräume
- Küche
- Vorraum
- WC-Anlagen

- Stiegenhaus

Dank der ausgezeichneten Sichtbarkeit eignet sich diese Fläche ideal für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen oder alternative Nutzungskonzepte (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

1. Obergeschoss – Wohneinheit

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohneinheit mit klassischer Raumaufteilung:

- Schlafzimmer
- weiteres Schlafzimmer
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Diele
- Badezimmer
- separates WC
- Balkon
- Stiegenhaus

Die Einheit eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

2. Obergeschoss – Wohneinheit

Das zweite Obergeschoss verfügt über eine nahezu identische Raumaufteilung und stellt eine weitere vollwertige Wohneinheit dar.

Dadurch ergeben sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie:

- Mehrgenerationenwohnen
- Vermietung
- Mitarbeiterwohnungen
- Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage

Bauweise und Ausstattung

Außenwände

Großteils massive Bauweise aus Ziegel und Beton, verputzt und gestrichen.

Innenwände

Gemischte Bauweise mit verputzten und gestrichenen Oberflächen, teilweise verfliest bzw. tapeziert.

Decken

Massive Deckenkonstruktionen, verputzt und gestrichen.

Bodenbeläge

Je nach Nutzung wurden unterschiedliche Materialien verarbeitet:

- Fliesen

- Beton
- Holzböden
- Spannteppich
- Naturstein

Stiegenanlage

Massive Treppenkonstruktion mit hochwertigen Natursteinbelägen sowie schmiedeeisernem Geländer.

Highlights & Entwicklungspotenzial

- Gesamtgrundstücksfläche von **2.142 m²**
- Bestandsgebäude auf **905 m² Grundstücksfläche**
- Zentrale und stark frequentierte Lage in Dornbirn
- Seltene Kombination aus Gewerbe und Wohnen
- Umfangreiche Lager- und Produktionsflächen
- Zusätzliche Grundstücksreserven mit Entwicklungspotenzial
- Ideal für Investoren, Unternehmer und Projektentwickler

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ein vielseitig nutzbares Wohn- und

Geschäftsobjekt mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial in bester Lage von Dornbirn zu erwerben. Die Kombination aus bestehender Nutzung, großzügiger Grundstücksfläche und langfristigem Entwicklungspotenzial macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap