

Tradition trifft Zukunft – Außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Dornbirner Lage



Ansicht

Objektnummer: 5360/1826

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
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.











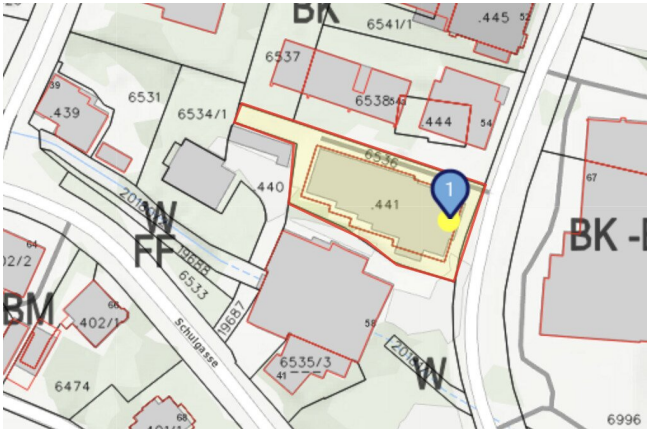


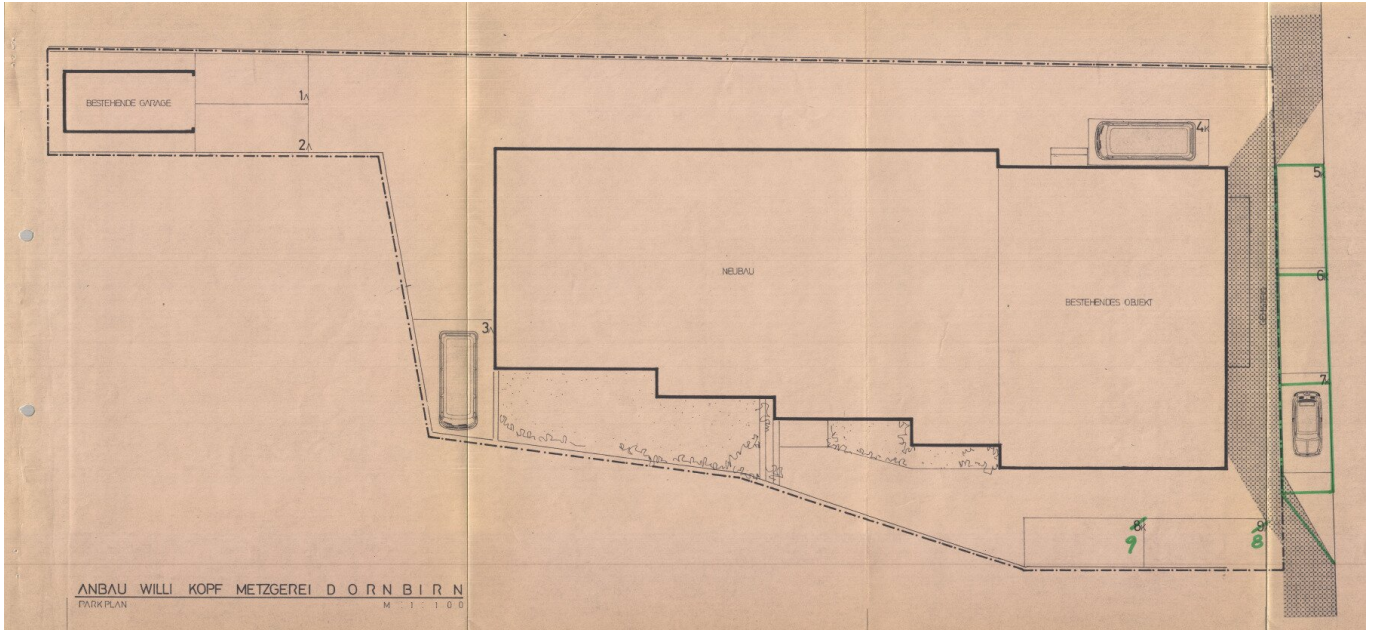


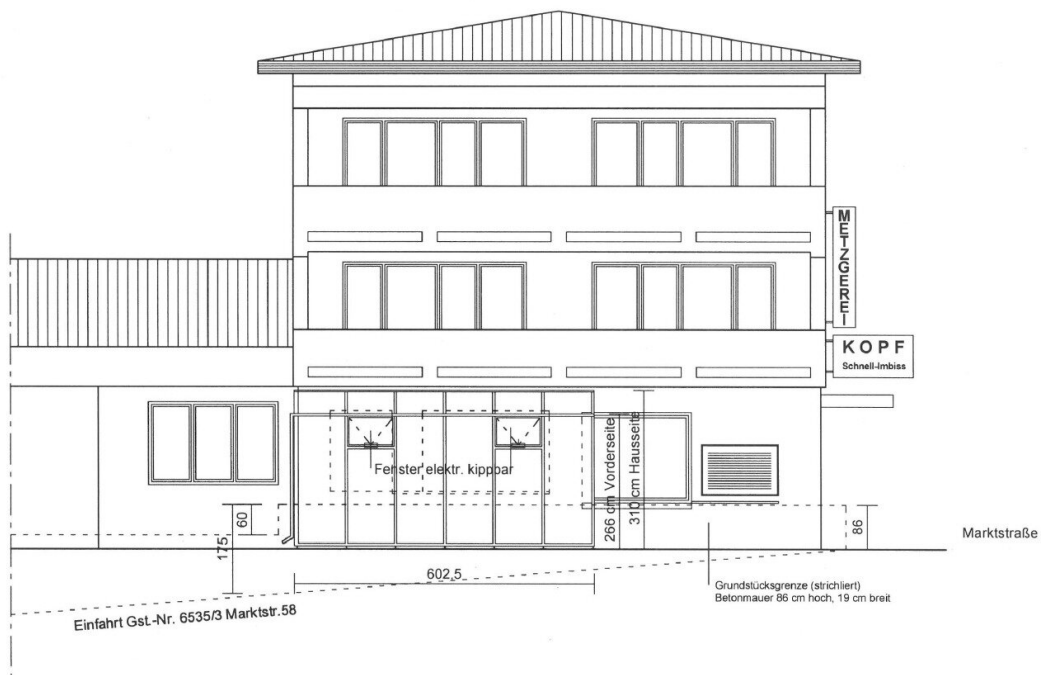






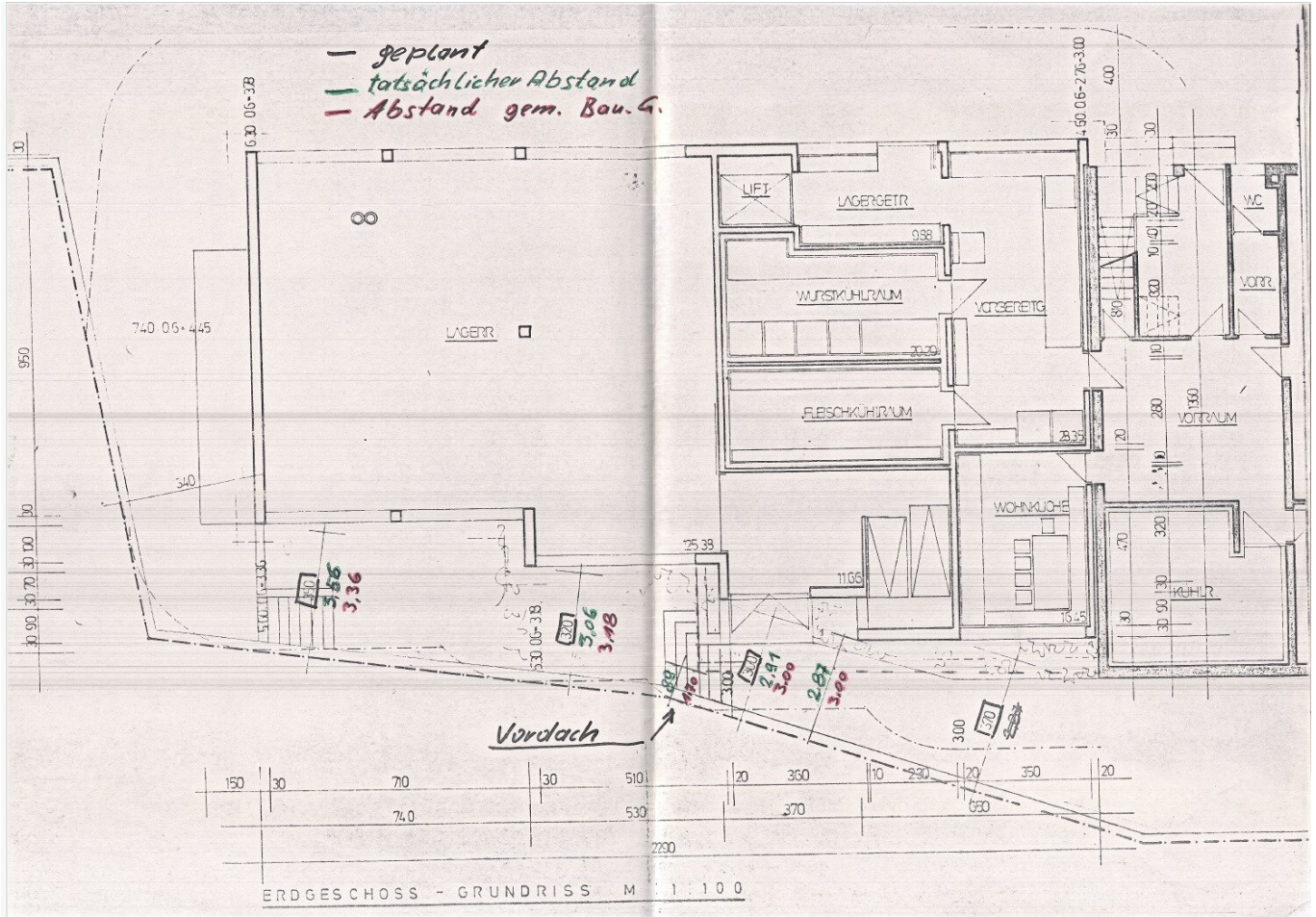




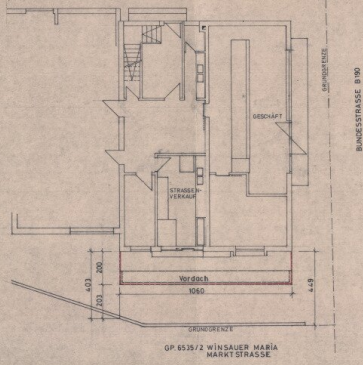




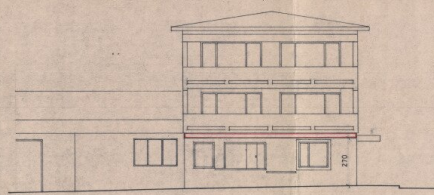
- geplant
- tatsächlicher Abstand
- Abstand gem. Bau.G.



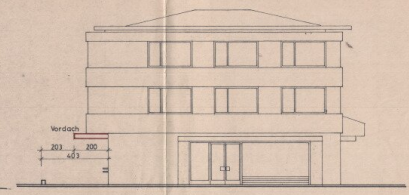
GRUNDRISS 1:100



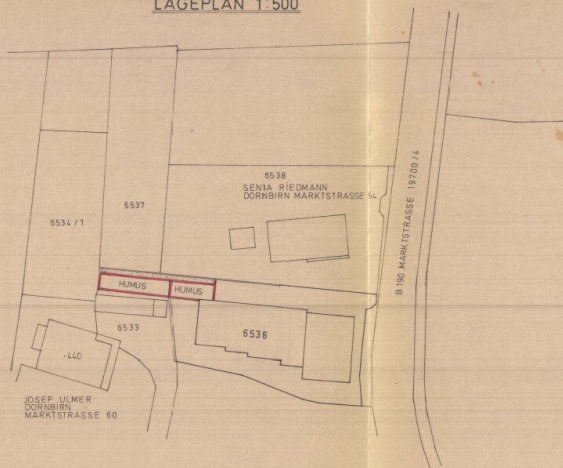
SÜDANSICHT 1:100



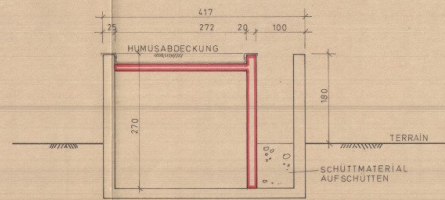
OSTANSICHT 1:100
(STRASSENANSICHT)



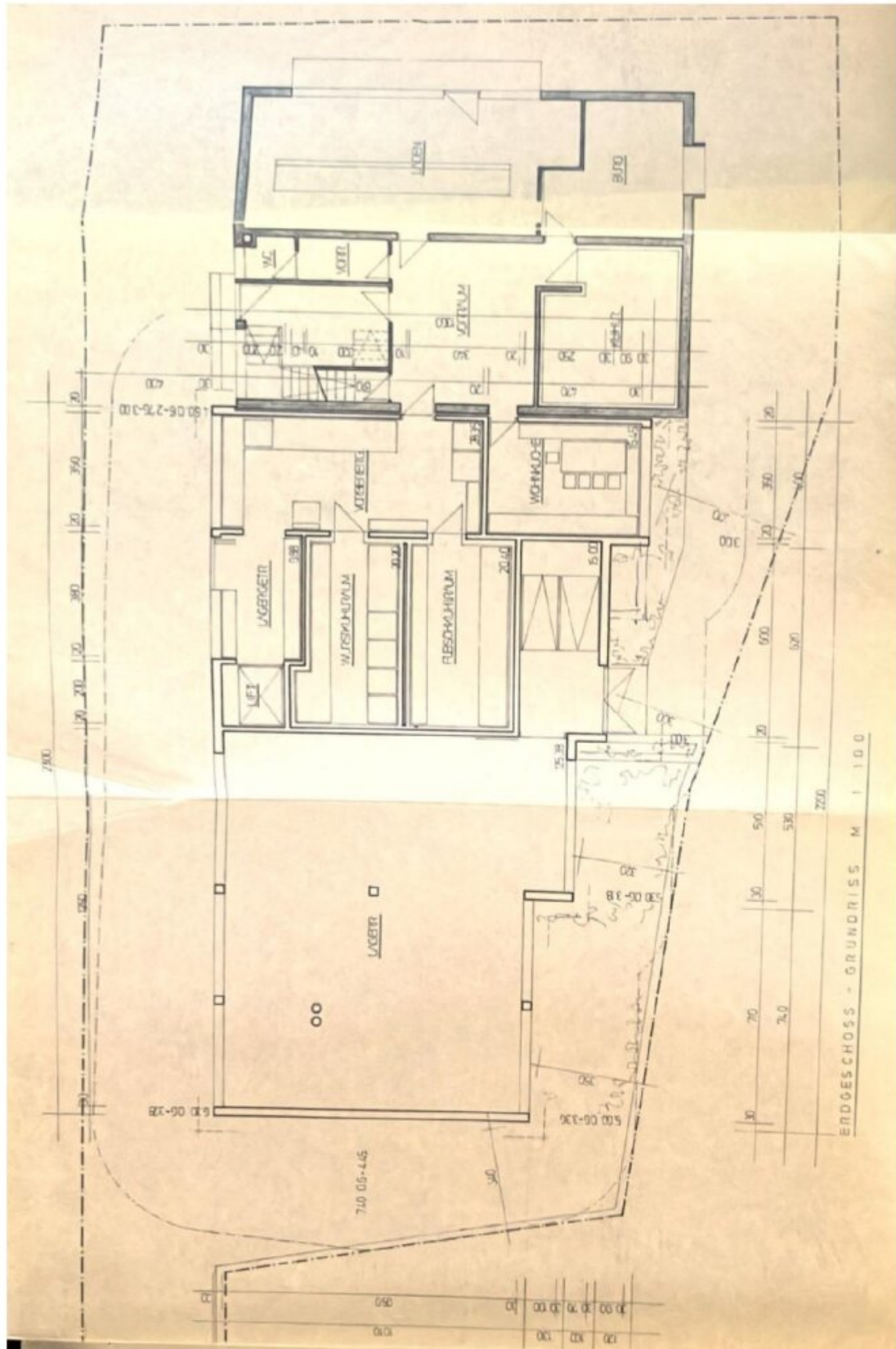
LAGEPLAN 1:500



SNITT A-A 1:50

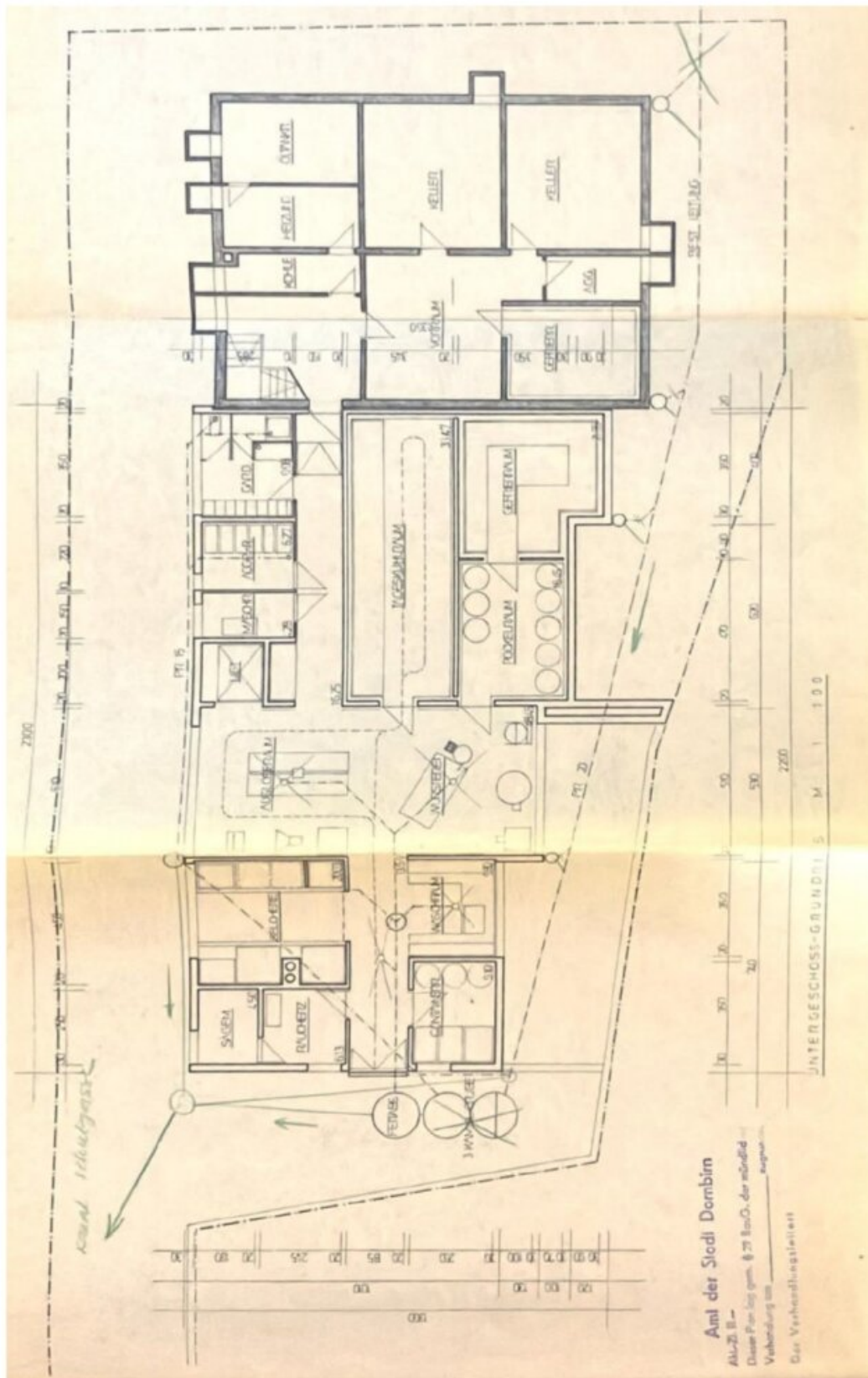


Marktstrasse 56



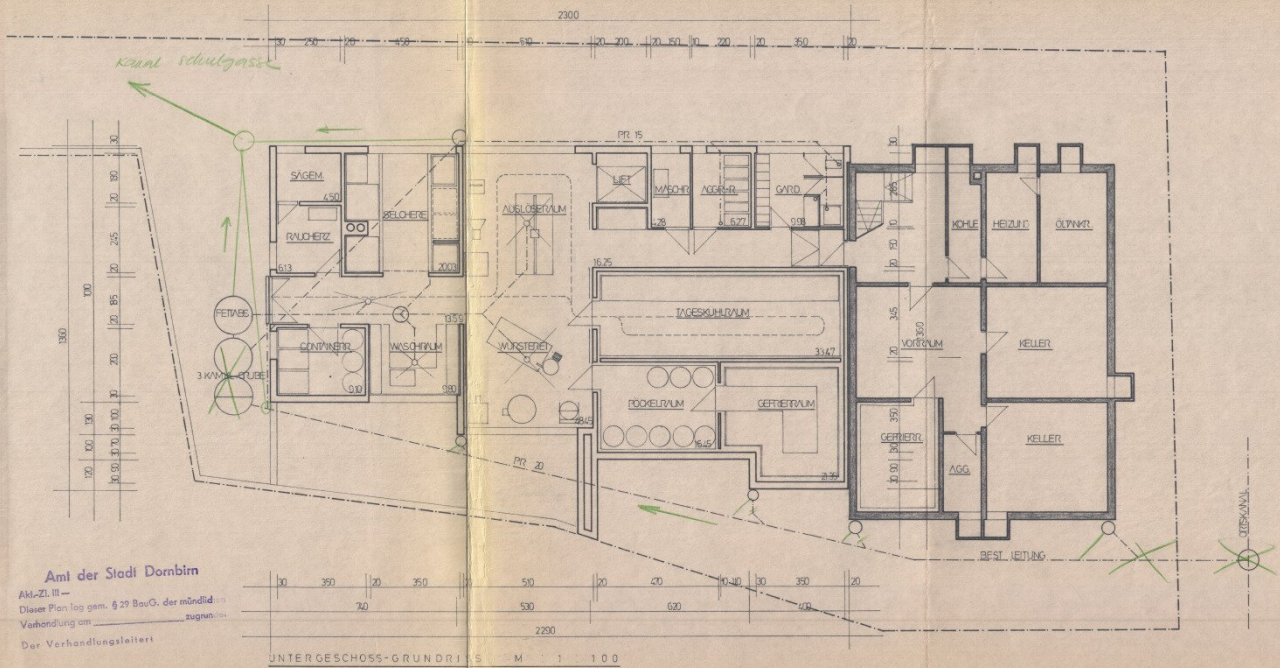
Plan EG stimmt nicht ganz mit Bestand

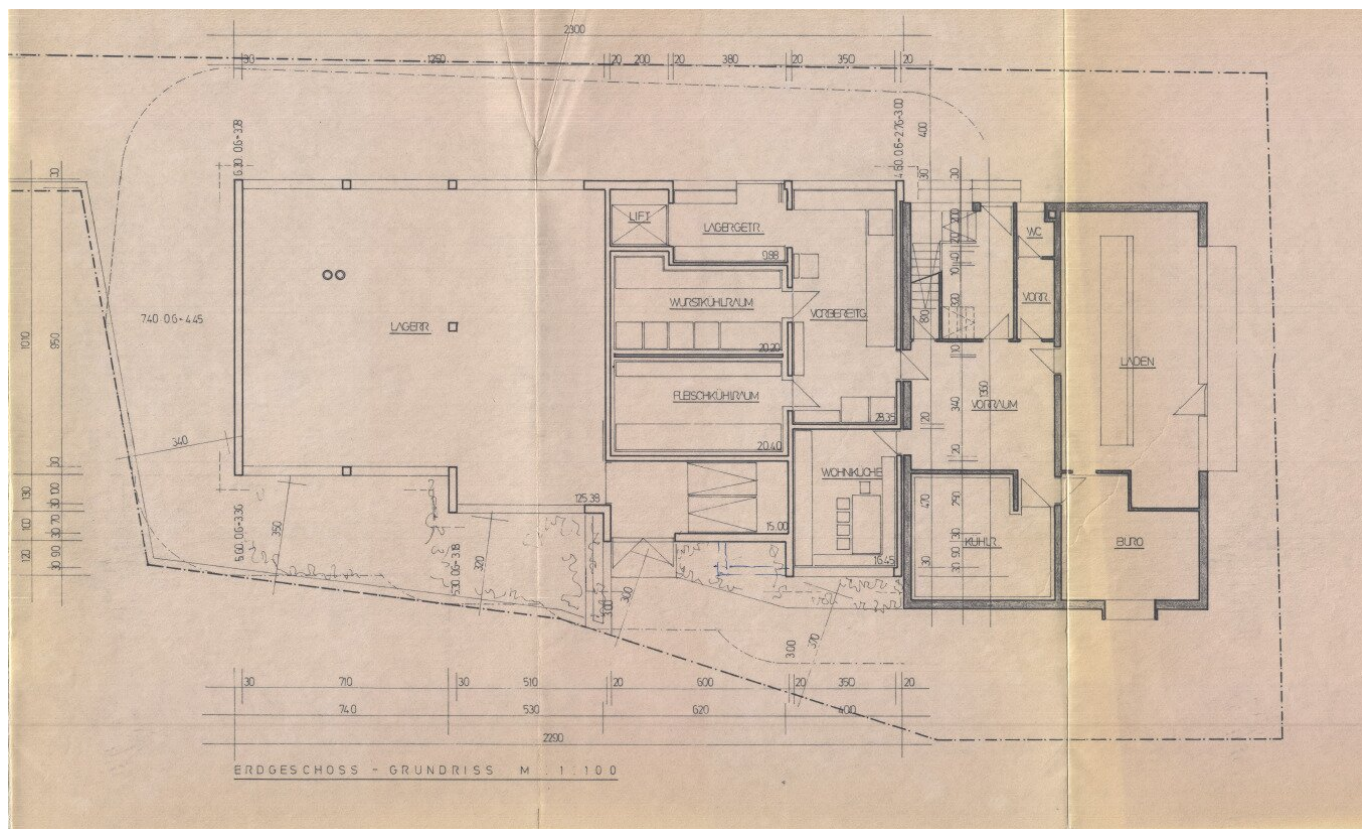
Marktstrasse 56



Plan KG stimmt nicht ganz mit Bestand

Hand-drawn floor plan of a house with dimensions and room labels. The plan includes a front porch (Balkon) with a width of 370 and a depth of 240. The main living area consists of a living room (Wohnzimmer) with a width of 357 and a depth of 12, a dining room (Esszimmer) with a width of 200 and a depth of 12, and a kitchen (Küche) with a width of 105 and a depth of 12. The kitchen is adjacent to a bathroom (Bad) with a width of 80 and a depth of 8. The plan also shows a staircase (Treppenhaus) with a width of 80 and a depth of 8, a bedroom (Schlafzimmer) with a width of 390 and a depth of 12, and a children's room (Kinderz.) with a width of 390 and a depth of 12. The total width of the house is 1420 and the total depth is 590.





Objektbeschreibung

Exklusives Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage von Dornbirn

Großzügige Gewerbeflächen, zwei Wohneinheiten, zusätzliche Dachnutzfläche & nachhaltige Energiegewinnung

Eine außergewöhnliche Immobilie mit Geschichte, Substanz und vielseitigem Entwicklungspotenzial

In einer der zentralsten und sichtbarsten Lagen Dornbirns gelangt mit der **Marktstraße 56** eine außergewöhnliche Wohn- und Gewerbeliegenschaft zum Verkauf.

Diese Immobilie vereint eine seltene Kombination aus großzügigen Betriebs- und Gewerbeflächen, zwei eigenständigen Wohneinheiten sowie zusätzlichem Entwicklungspotenzial im Dachbereich. Die hervorragende Lage, die ausgezeichnete Erreichbarkeit und die bestehende Infrastruktur machen dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Gelegenheit für Unternehmer, Investoren und Projektentwickler.

Auf dem ca. **905 m² großen Grundstück** befindet sich ein traditionsreich genutztes Gebäude, welches über viele Jahre als Metzgereibetrieb geführt wurde. Die vorhandene Gebäudestruktur eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – von der Weiterführung eines Gewerbebetriebes über eine moderne Umgestaltung bis hin zur individuellen Neuausrichtung der gesamten Liegenschaft.

Mit einer **anrechenbaren Nutzfläche von ca. 763 m²** sowie zusätzlichen **Wohnflächen von ca. 200 m²** verfügt die Immobilie über ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot.

Ein besonderes Highlight stellt die bereits installierte **Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 21,4 kWp** dar. Die Anlage wurde in die Dachfläche integriert und umfasst zusätzlich eine Fassadenanlage auf der Westseite des Gebäudes. Damit verbindet die Immobilie nachhaltige Energiegewinnung mit langfristiger Betriebskostenoptimierung und moderner Gebäudenutzung.

Objektübersicht

Adresse

Marktstraße 56, Dornbirn

Grundstücksfläche

ca. 905 m²

Gebäudetyp

Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsmöglichkeiten

Gewerbe | Wohnen | Büro | Produktion | Lager | Investment | Projektentwicklung

Flächenübersicht

Gewerbe- und Betriebsflächen

Untergeschoss

ca. **316 m² Nutzfläche**

Erdgeschoss Gewerbe

ca. **340 m² Nutzfläche**

Dachbereich

ca. **107 m² anrechenbare Nutzfläche**

(Grundfläche ca. 152 m² – aufgrund vorhandener Dachschrägen teilweise reduziert angerechnet)

Wohnflächen

1. Obergeschoss

ca. **100 m² Wohnfläche**

2. Obergeschoss

ca. **100 m² Wohnfläche**

Gesamtflächenübersicht

Gewerbe- und Betriebsflächen

Dachbereich

Wohneinheiten

Gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche

Erdgeschoss – Großzügige Gewerbefläche mit hervorragender Sichtbarkeit

Das Erdgeschoss bildet den ehemaligen Kernbereich des Metzgereibetriebes und profitiert von der ausgezeichneten Lage direkt an der frequentierten **Marktstraße in Dornbirn**.

Die großzügige Fläche von ca. **340 m² Nutzfläche** bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Die bestehende Infrastruktur umfasst unter anderem:

- Verkaufsbereich
- Ladenlokal
- Büroflächen
- Produktionsbereiche
- mehrere Kühlräume
- Vorbereitungsbereiche

- Lagerräume
- Küche
- Sanitäranlagen
- Stiegenhaus

Aufgrund der vorhandenen Ausstattung eignet sich dieser Bereich besonders für:

- Handelsunternehmen
- Lebensmittelbetriebe
- Gastronomiekonzepte
- Dienstleistungsunternehmen
- Büro- oder Praxisnutzung
- Produktionsbetriebe
- individuelle Geschäftsideen

(vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)

Die Kombination aus großzügiger Fläche, bestehender Infrastruktur und hervorragender Außenwirkung stellt einen wesentlichen Vorteil dieser Immobilie dar.

Untergeschoss – Umfangreiche Betriebs- und Lagerflächen

Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt über ca. **316 m² Nutzfläche** und wurde ursprünglich optimal auf die Anforderungen eines professionellen Lebensmittelbetriebes abgestimmt.

Vorhandene Bereiche:

- mehrere Kühlräume
- Gefrierraum
- ehemalige Wursterei
- Auslöseraum
- Räucherammer
- Waschraum
- Lagerräume
- Geräteräume
- Garderobenbereich
- Heizraum
- Öltankraum
- zusätzliche Nebenflächen

Die großzügigen Flächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Lagerung, Produktion, Archivierung oder zukünftige gewerbliche Nutzung.

Dachbereich – Zusätzliche Nutzfläche mit Entwicklungspotenzial

Über dem ersten Obergeschoss befindet sich ein großzügiger Dachbereich mit einer Grundfläche von ca. **152 m²**.

Aufgrund der vorhandenen Dachschrägen wurde die Fläche entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt:

- Bereiche unter **1,80 m Raumhöhe** werden reduziert angerechnet
- Bereiche über **1,80 m Raumhöhe** werden vollständig berücksichtigt

Daraus ergibt sich eine **anrechenbare Nutzfläche von ca. 107 m²**.

Der Dachbereich bietet zusätzliches Potenzial für:

- Lager- und Archivflächen
- Technikbereiche
- Hobby- oder Nebenräume
- individuelle Nutzungskonzepte

Ein besonderer Vorteil ist die bereits installierte Photovoltaikanlage auf dieser Dachfläche.

Photovoltaikanlage – Nachhaltige Energieversorgung

Die Immobilie verfügt über eine moderne Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von:

ca. 21,4 kWp

Die Anlage umfasst:

- ca. **150 m² Modulfläche**
- **87 Photovoltaikmodule** mit jeweils 245 Wp
- dachintegrierte Anlage mit ca. **18 kWp**
- zusätzliche Fassadenanlage auf der Westseite mit ca. **3,4 kWp**

Die Befestigung erfolgt mittels Systemblechen (**Sundeck**) auf der Dachlattung. Durch die dachintegrierte Ausführung fügt sich die Anlage harmonisch in die Gebäudearchitektur ein.

Vorteile der Photovoltaikanlage:

- ? nachhaltige Energiegewinnung
- ? Reduzierung laufender Energiekosten
- ? zusätzlicher Mehrwert für die Immobilie
- ? zukunftsorientierte Gebäudenutzung

Obergeschosse – Zwei eigenständige Wohneinheiten

1. Obergeschoss

Die Wohnung im ersten Obergeschoss überzeugt durch eine großzügige und klassische Raumaufteilung.

Ausstattung:

- Wohnzimmer

- Essbereich
- Küche
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Diele
- Balkon

Wohnfläche:

ca. 100 m²

Balkonfläche:

ca. 10 m²

2. Obergeschoss

Die zweite Wohneinheit verfügt über eine nahezu identische Struktur und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Geeignet beispielsweise als:

- klassische Vermietungseinheit
- Eigennutzung

- Mehrgenerationenlösung
- Mitarbeiterwohnung
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten

Wohnfläche:

ca. 100 m²

Balkonfläche:

ca. 10 m²

Bauweise & Ausstattung

Das Gebäude wurde überwiegend in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine solide Gebäudestruktur.

Merkmale:

- massive Außenwände aus Ziegel- und Betonkonstruktionen
- massive Deckenkonstruktionen
- verputzte und gestrichene Oberflächen
- unterschiedliche Bodenbeläge entsprechend der Nutzung
- hochwertige Natursteinbeläge im Stiegenhaus
- charakteristisches schmiedeeisernes Geländer

Die Immobilie überzeugt durch ihre robuste Bauweise, ihre flexible Nutzbarkeit und die Möglichkeit einer individuellen Weiterentwicklung.

Die besonderen Highlights dieser Immobilie

- ? Absolute Toplage in der Marktstraße von Dornbirn
- ? Hervorragende Sichtbarkeit und ausgezeichnete Frequenzlage
- ? Ca. **963 m² anrechenbare Wohn- und Nutzfläche**
- ? Über **650 m² bestehende Gewerbe- und Betriebsflächen**
- ? Zwei eigenständige Wohnungen mit jeweils ca. 100 m²
- ? Zusätzlicher Dachbereich mit ca. 107 m² Nutzpotenzial
- ? Photovoltaikanlage mit ca. 21,4 kWp Gesamtleistung
- ? Nachhaltige Energiegewinnung mit ca. 150 m² Modulfläche
- ? Bestehende Gewerbeinfrastruktur vorhanden
- ? Zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten
- ? Attraktive Gelegenheit für Unternehmer, Investoren und Projektentwickler

Fazit

Die **Marktstraße 56 in Dornbirn** stellt eine außergewöhnlich vielseitige Immobilie mit Seltenheitswert dar.

Die Kombination aus zentraler Lage, großzügigen Gewerbeflächen, zwei separaten Wohneinheiten, zusätzlichem Dachpotenzial sowie moderner Photovoltaikanlage schafft eine ideale Grundlage für unterschiedlichste Zukunftskonzepte.

Ob als **Unternehmensstandort, Kapitalanlage, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder langfristiges Entwicklungsprojekt** – diese Liegenschaft bietet die seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit Geschichte, Substanz und außergewöhnlichem Potenzial zu erwerben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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