# IMMOBILIE MIT ZUKUNFT – JETZT INVESTIEREN, SPÄTER SELBST NUTZEN!



**Objektnummer: 4889/257**

**Eine Immobilie von Immobilien Sohm**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Doktor-Waibel-Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6850 Dornbirn |
| **Baujahr:** | 2008 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 79,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,83 |
| **Kaufpreis:** | 550.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 530,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



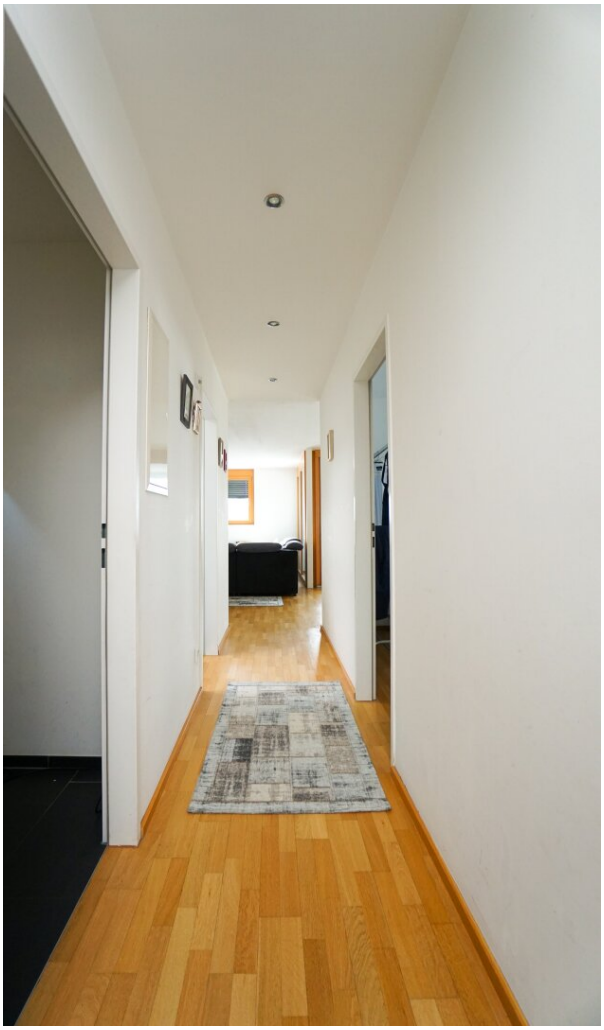
**Peter Sohm**

Immobilien Sohm
Stiglingen 1
6850 Dornbirn

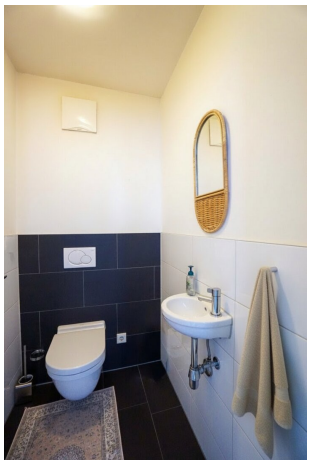

Urbanes Wohngefühl -
für Jung und Alt



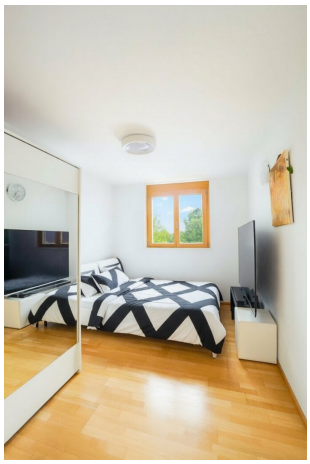




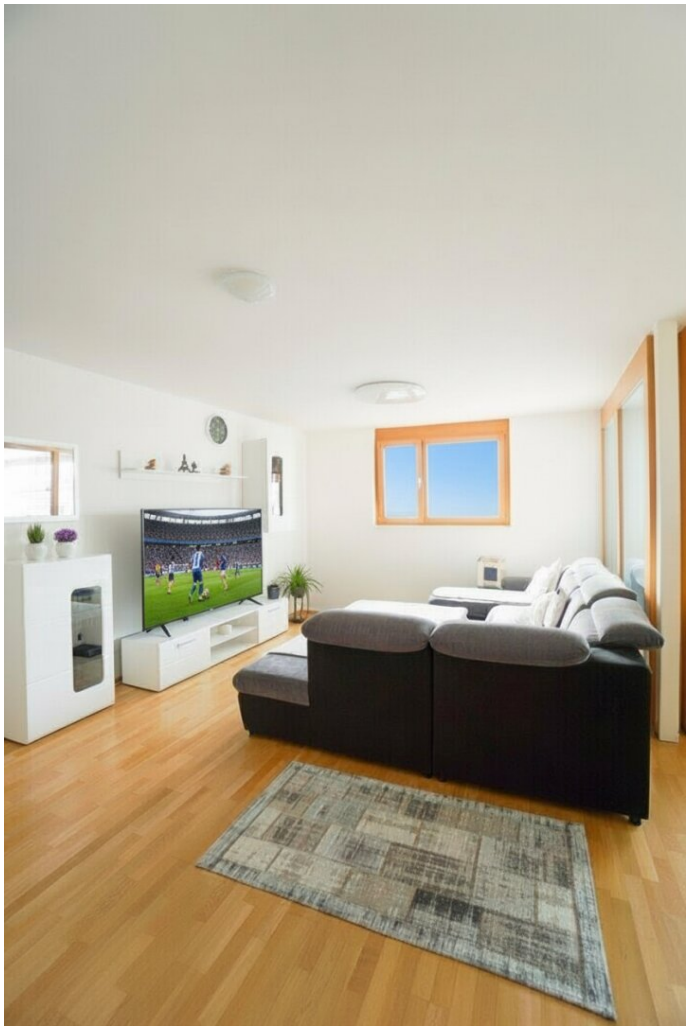


















# Dachgeschoss



# Objektbeschreibung

Herzlich **Willkommen bei Immobilien SOHM** – Ihrer Adresse für besondere Immobilien in besten Lagen!

**Eine Wohnung, die heute schon an morgen denken lässt!**

Sie möchten Ihr Kapital sinnvoll und wertbeständig in eine Immobilie investieren, suchen aber nicht ausschließlich nach maximaler Rendite? Vielleicht möchten Sie bereits heute für Ihre Kinder vorsorgen oder sich eine attraktive Wohnung sichern, die Sie in einigen Jahren selbst nutzen können? Dann könnte diese Immobilie genau die richtige Kombination aus Kapitalanlage, Zukunftsvorsorge und späterer Eigennutzung bieten.

Mitten im Herzen von Dornbirn, im begehrten Ulmer-Areal, befindet sich diese hochwertige 3-Zimmer-Eckwohnung im obersten Stockwerk einer 2008 von I+R Schertler in Massivbauweise errichteten Wohnanlage. Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit vom ersten Tag an laufende Mieteinnahmen. Gleichzeitig erwerben Sie eine Immobilie, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung auch für eine spätere Eigennutzung äußerst interessant ist.

**Heute vermieten und Kapital anlegen – später selbst einziehen oder den eigenen Kindern ein Zuhause bieten.**

**Wohnen in absoluter Zentrumslage von Dornbirn!**

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und vermittelt durch ihre besondere Lage ein angenehmes Gefühl, mitten in der Stadt und dennoch „über den Dingen“ zu wohnen. Die Süd- und Westausrichtung, zusätzliche Lichtkuppeln sowie großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit schönem Ausblick auf Staufen und Karren. Auch die Lage verbindet zwei Dinge, die nur selten gemeinsam zu finden sind: **urbanes Wohnen und angenehme Ruhe**. Die Dornbirner Innenstadt mit Geschäften, Gastronomie und wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens ist in wenigen Minuten erreichbar, gleichzeitig bietet das Wohnumfeld Ruhe und direkten Naturbezug.

Damit eignet sich die Wohnung nicht nur als heutige Kapitalanlage, sondern auch hervorragend als späterer eigener Wohnsitz – sei es für die Kinder, als Stadtwohnung oder als komfortables Zuhause im Alter.

## Ausstattung

- Attraktive 3-Zimmer-Eckwohnung im obersten Stockwerk

- Süd- und Westausrichtung
- Großzügige Terrasse mit Blick auf Staufen und Karren
- Zusätzliche Lichtkuppeln für besonders helle Räume
- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Fußbodenheizung
- Umweltfreundliche Biomasseanlage inklusive Warmwasseraufbereitung
- Liftanlage im Haus
- Ein zweiter Tiefgaragenplatz kann zusätzlich um **€ 25.000,-** erworben werden
- Zentrale und dennoch angenehm ruhige Lage im beliebten Ulmer-Areal

**Eine Immobilie mit Perspektive!**

Diese Wohnung richtet sich besonders an Käufer, die bei einer Immobilieninvestition **langfristig denken**.

Nicht ausschließlich die momentane Rendite steht hier im Vordergrund, sondern die Möglichkeit, sich bereits heute eine hochwertige Immobilie in attraktiver Dornbirner Stadtlage zu sichern, während die laufende Vermietung einen Teil der Investition trägt. Heute Kapital

investieren. Heute Mieteinnahmen erzielen. Und sich gleichzeitig alle Möglichkeiten für morgen offenhalten. Ob später für die eigenen Kinder, als persönlicher Wohnsitz oder als komfortable Stadtwohnung im Alter – diese Immobilie bietet beide Perspektiven!

Wenn Sie eine wertbeständige Immobilie mit Zukunftsperspektive suchen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne informieren wir Sie persönlich über sämtliche Details zur Wohnung, zum bestehenden Mietverhältnis und zu den Möglichkeiten einer späteren Eigennutzung. **Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://immobilien-sohm.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <1.000m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap