

Vielseitige Wohn- und Geschäftsliegenschaft auf großzügigem Gesamtareal



Objektnummer: 5360/2065

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



Erkan Cetin

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

T +43 664 3858861
H +43 664 3858861

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













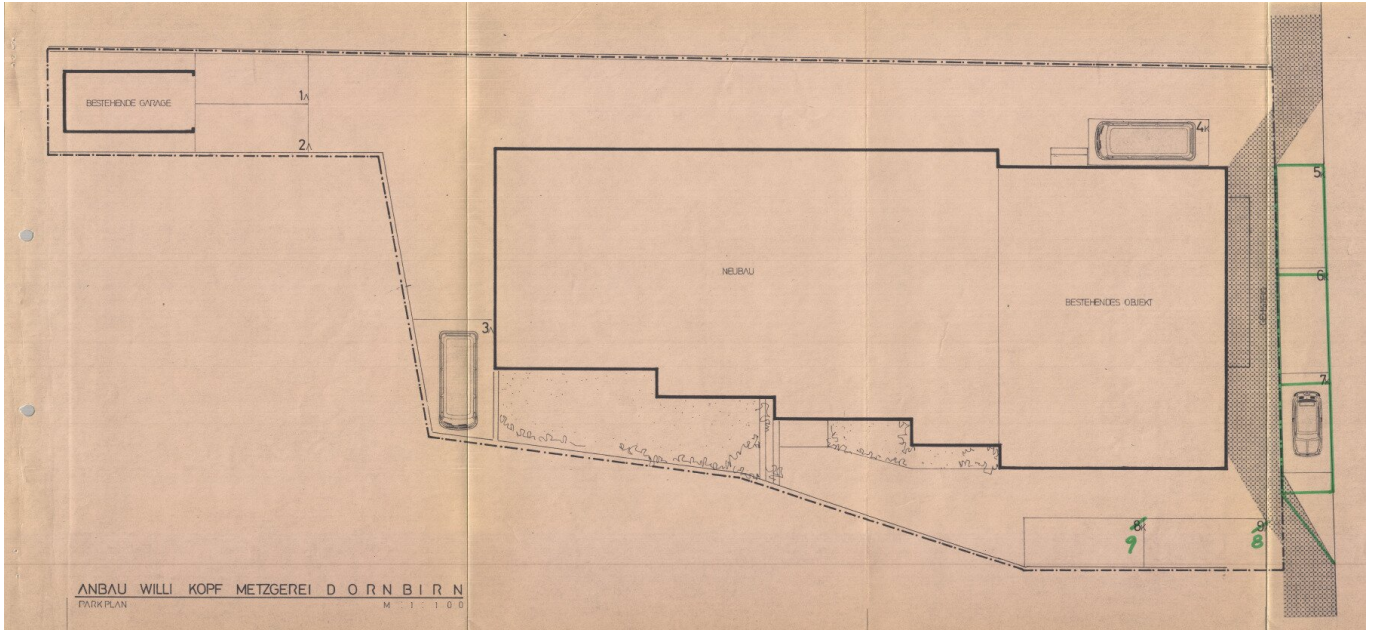


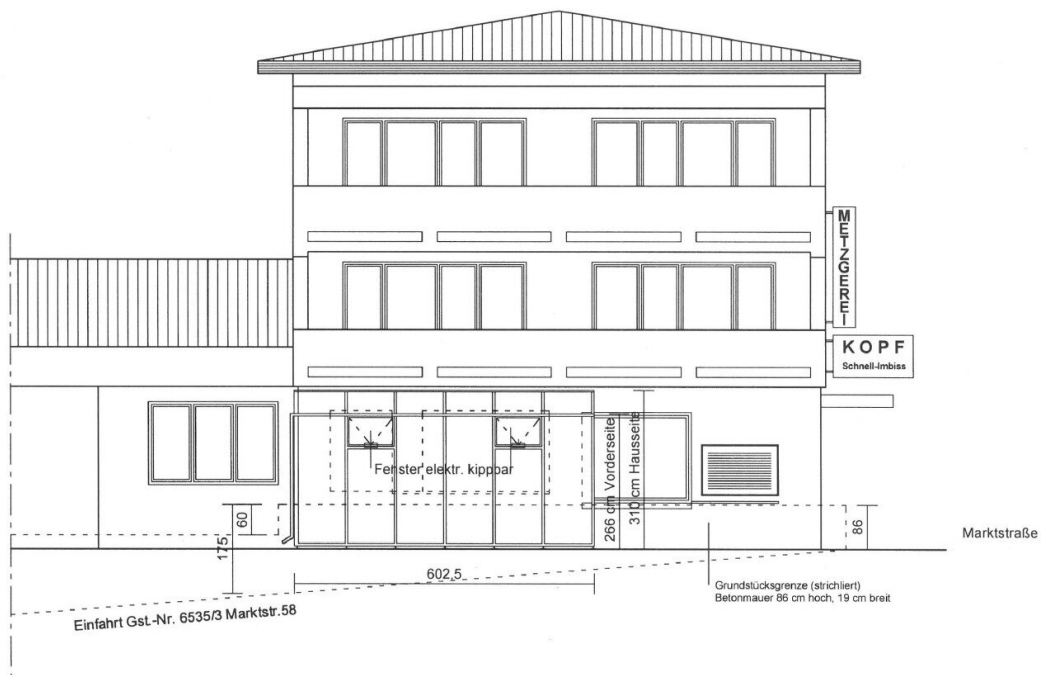


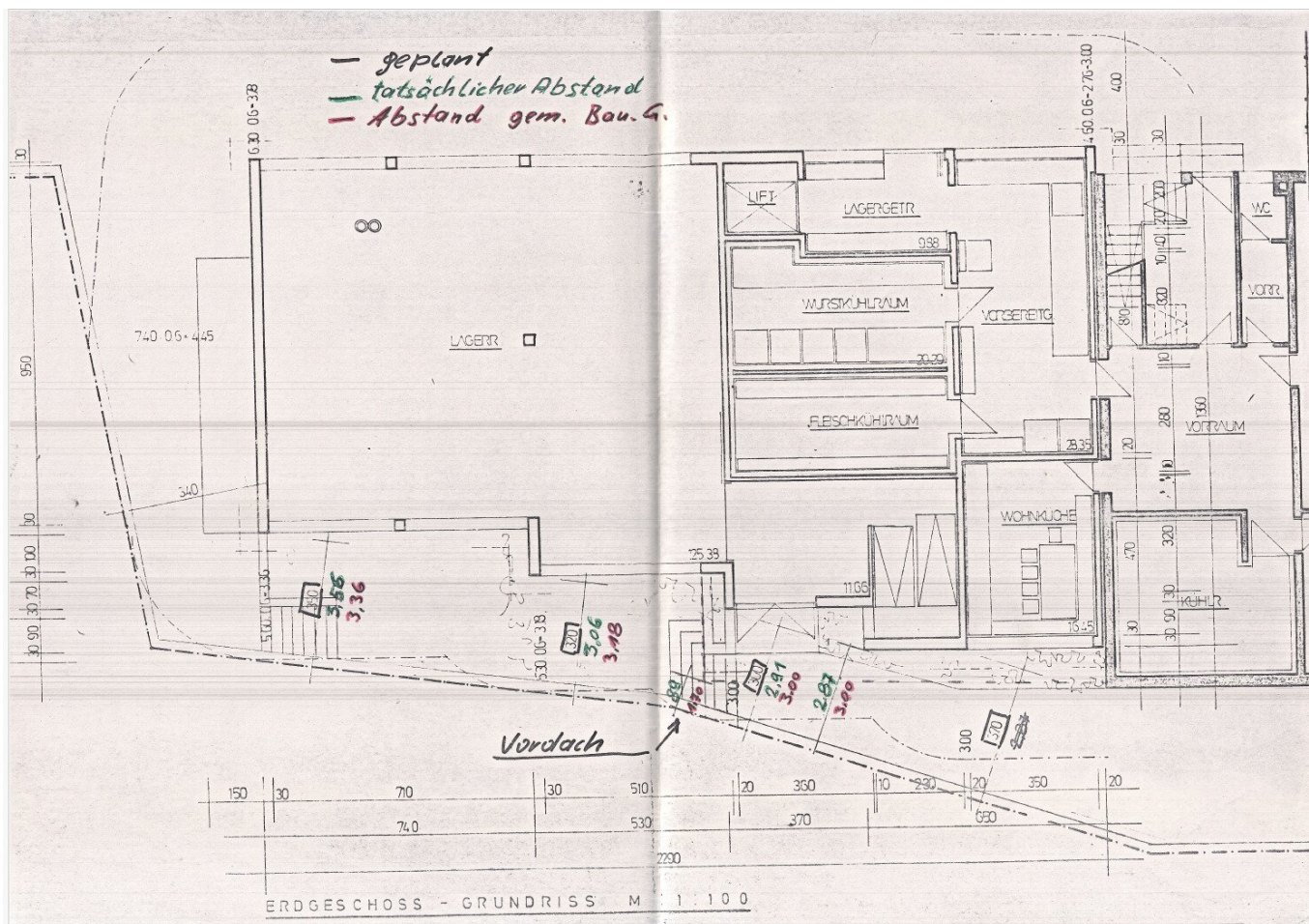




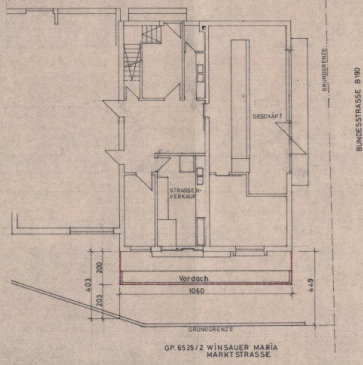




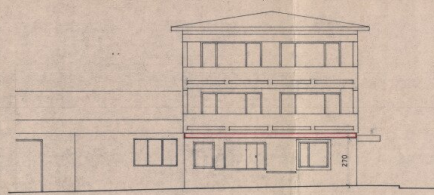




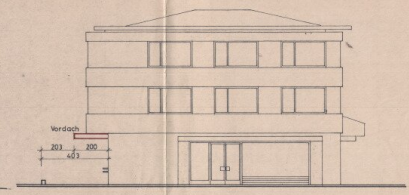
GRUNDRISS 1:100



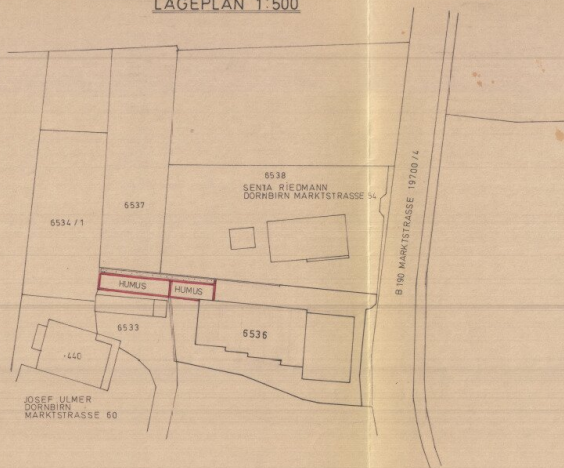
SÜDANSICHT 1:100



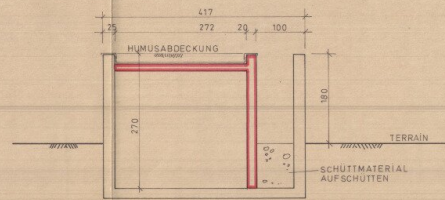
OSTANSICHT 1:100
(STRASSENANSICHT)



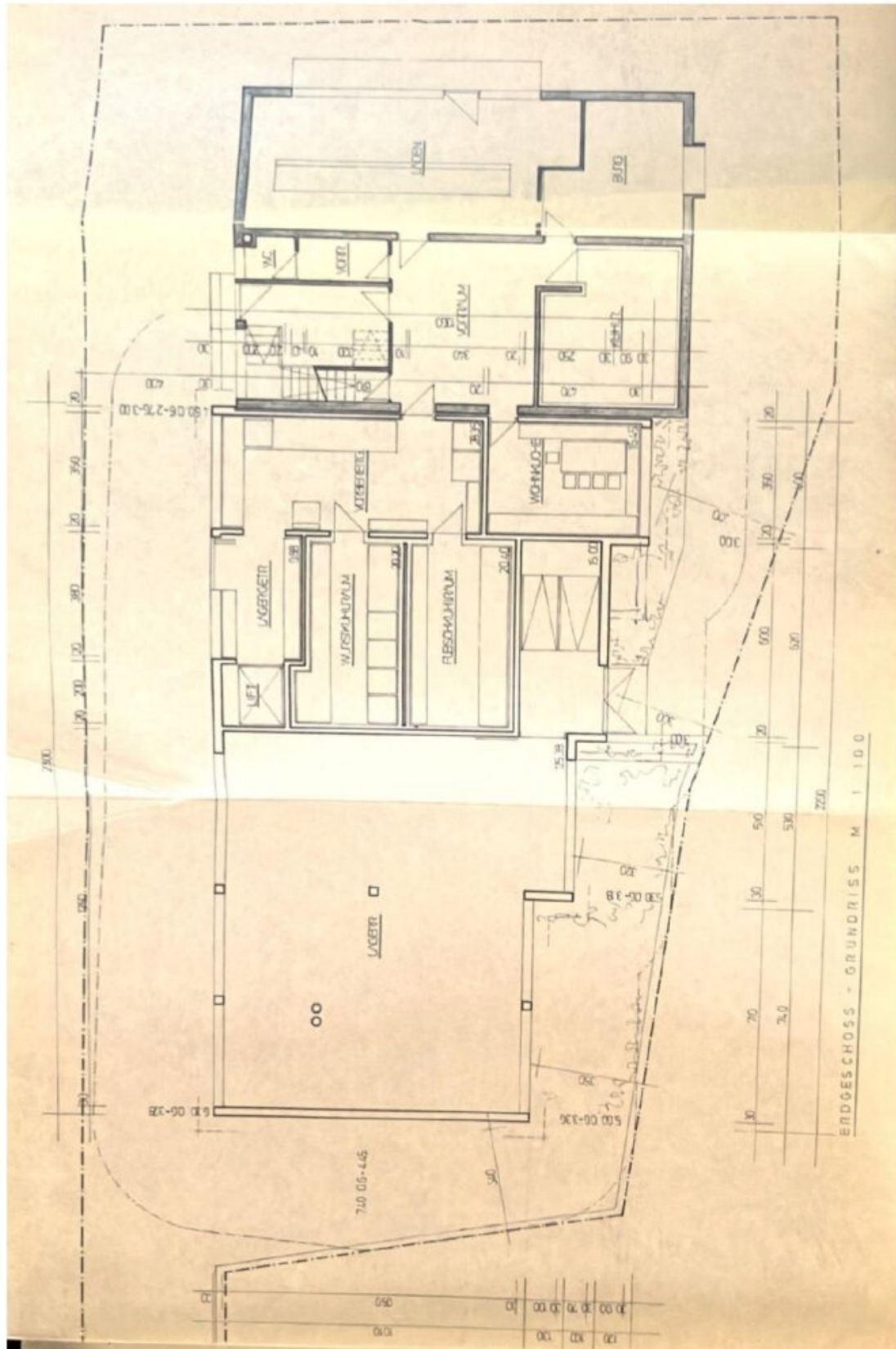
LAGEPLAN 1:500



SNITT A-A 1:50

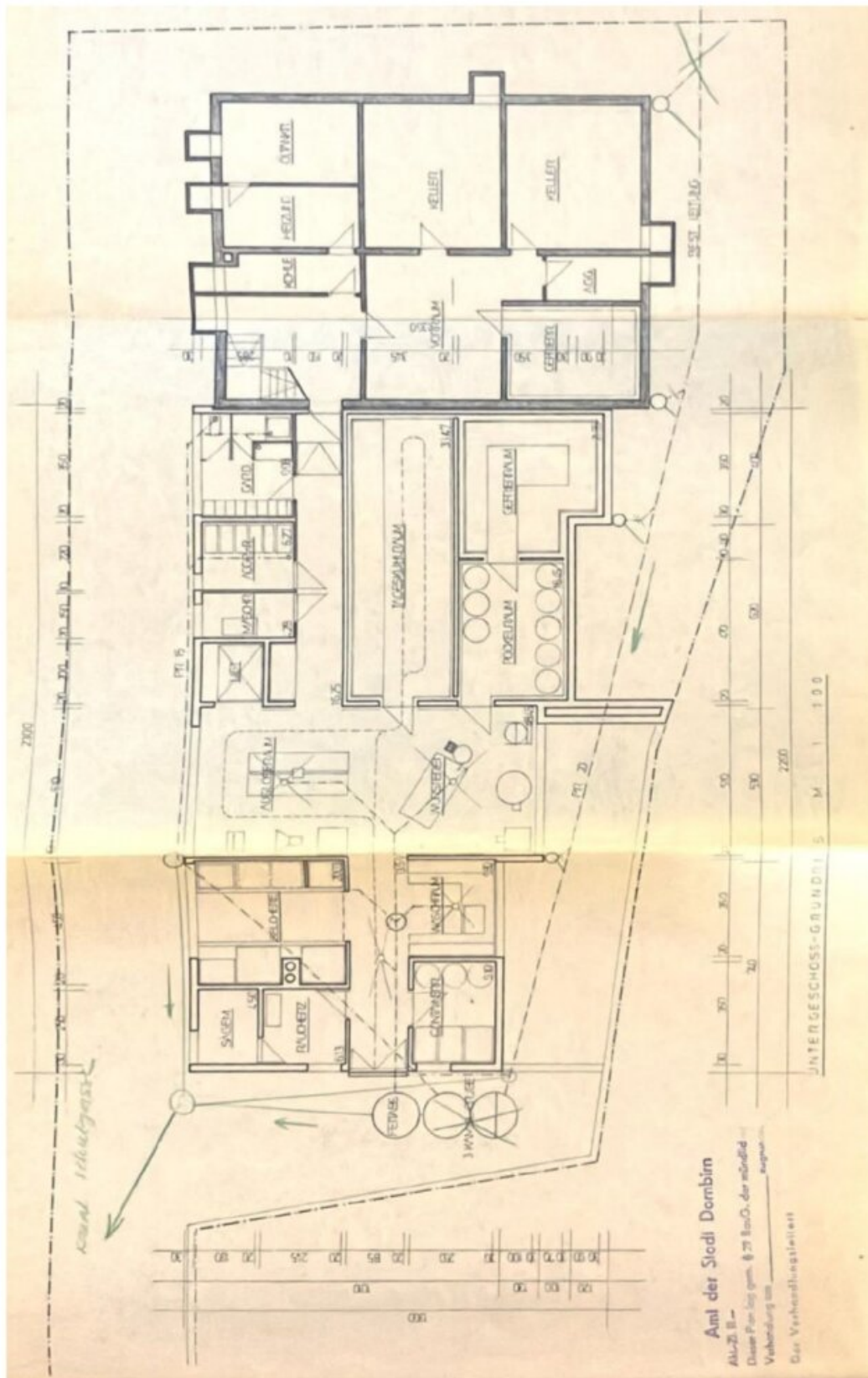


Marktstrasse 56



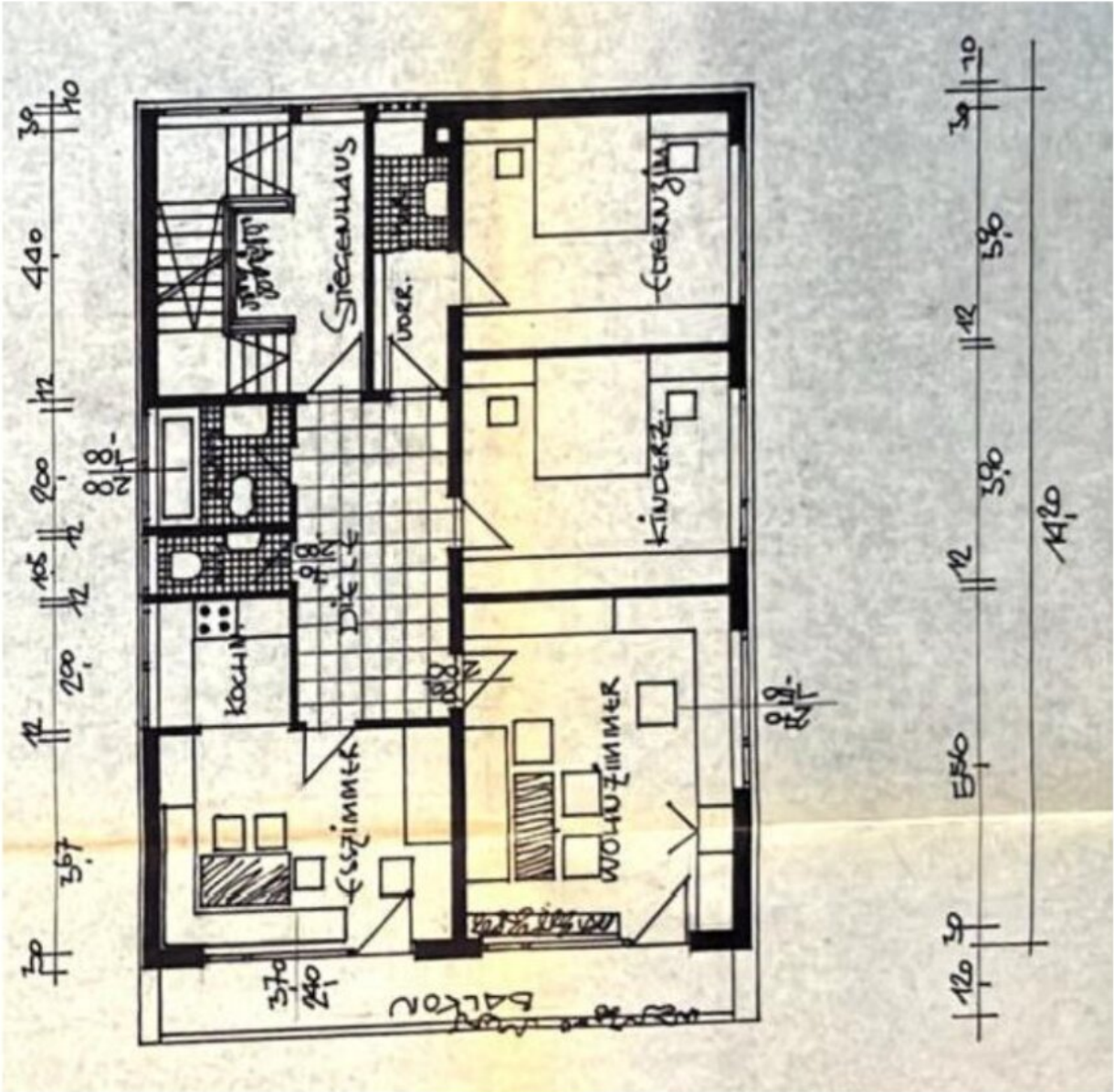
Plan EG stimmt nicht ganz mit Bestand

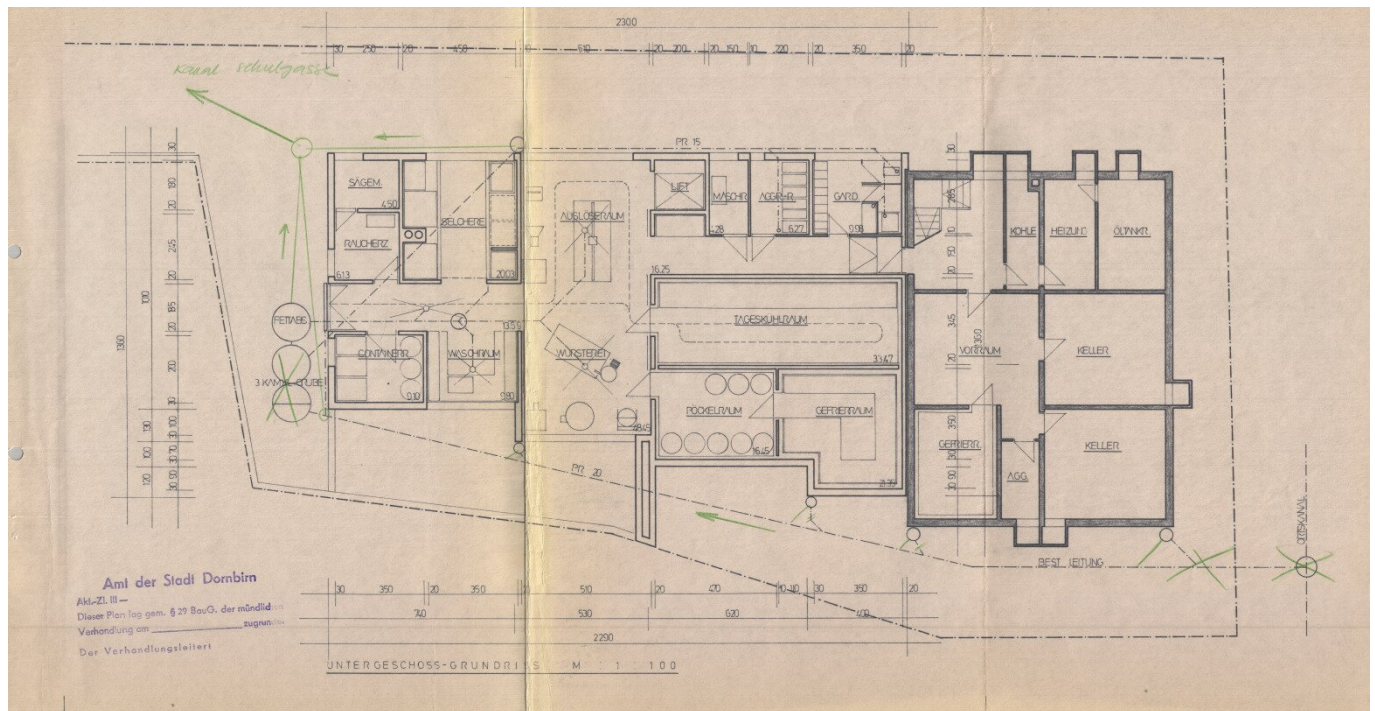
Marktstrasse 56

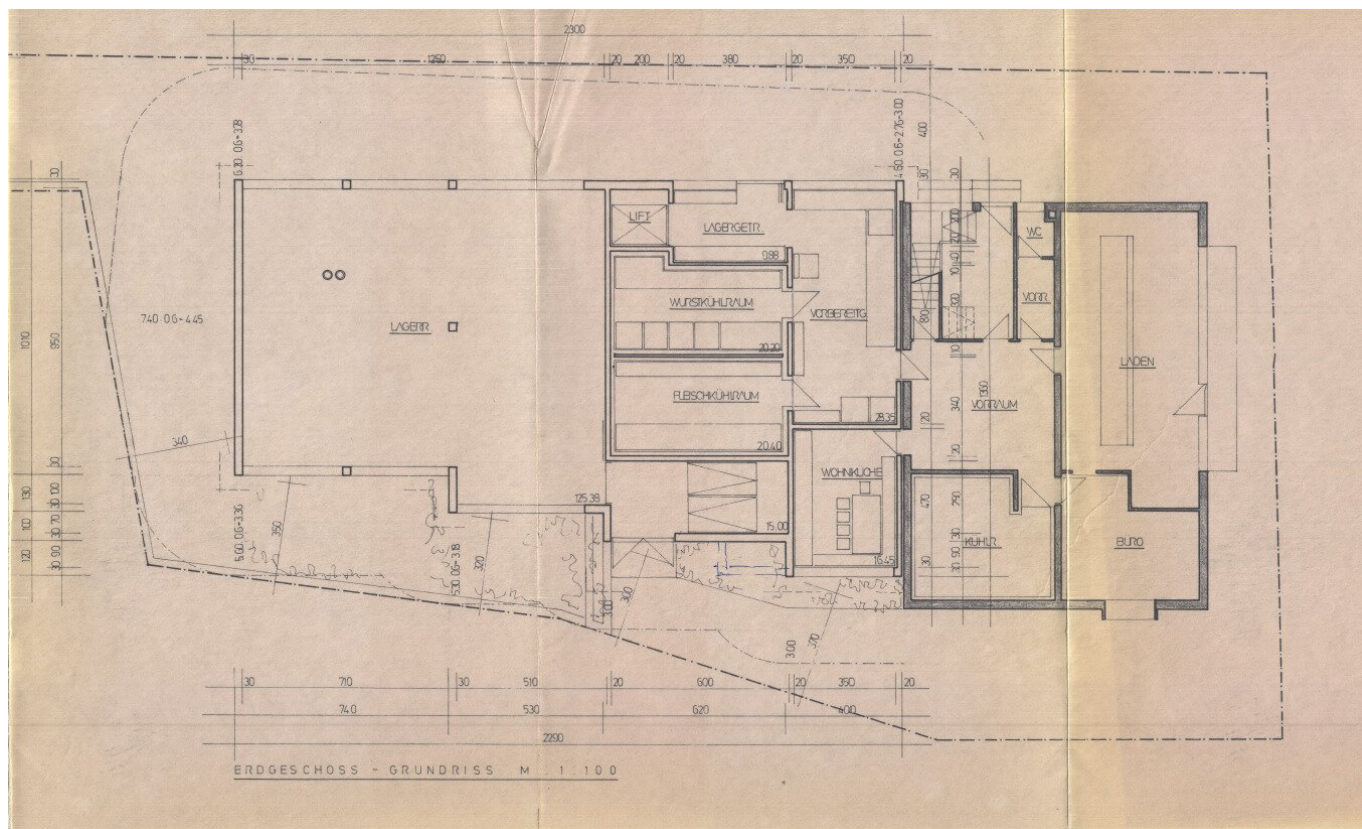


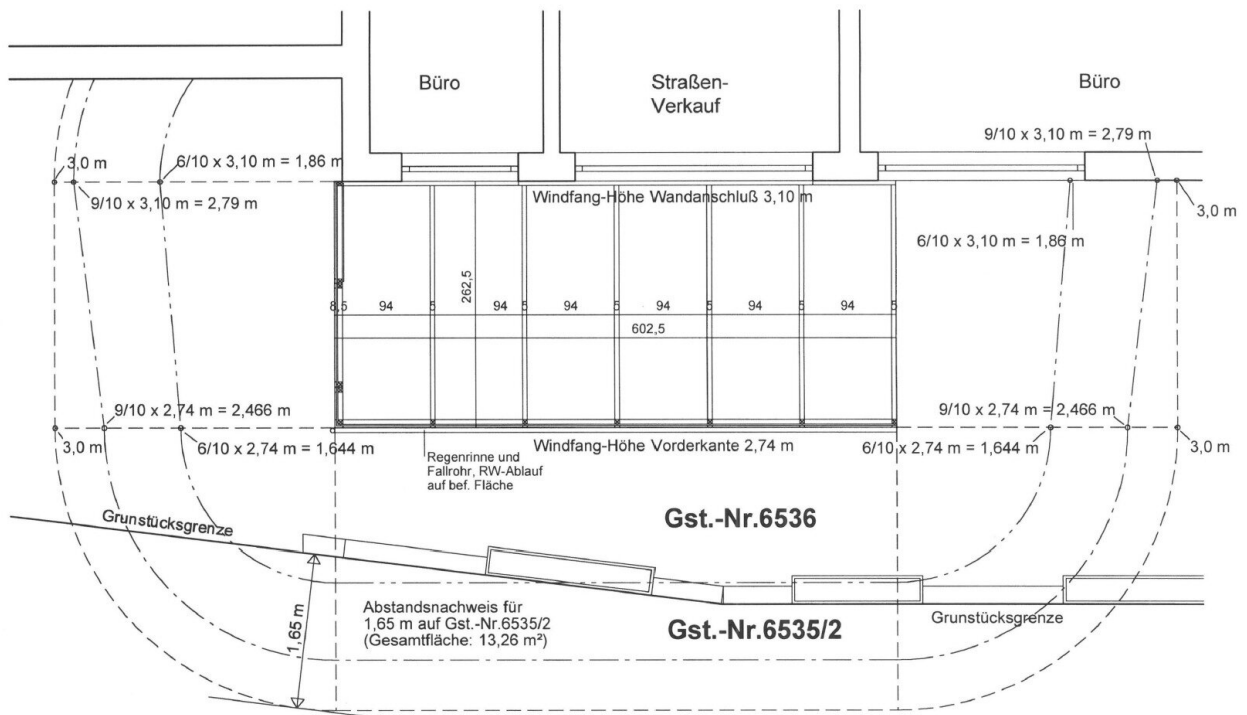
Plan KG stimmt nicht ganz mit Bestand

Marktstrasse 56

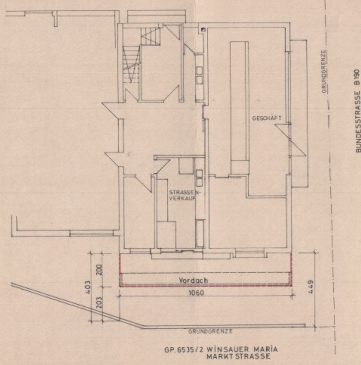




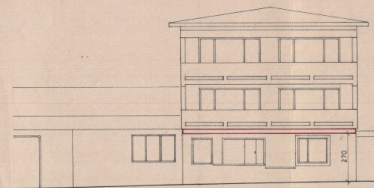




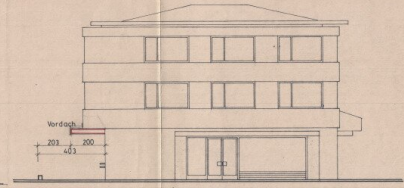
GRUNDRISS 1:100



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** steht diese vielseitige Wohn- und Geschäftsliegenschaft zum Verkauf. Ein besonderes Merkmal ist das großzügige Gesamtareal mit einer **Gesamtgrundstücksfläche von 2.142 m²**, das vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus mit der ehemaligen Metzgerei befindet sich auf einer Grundstücksfläche von **905 m²**. Die Liegenschaft verfügt über umfangreiche Gewerbe-, Produktions- und Lagerflächen im Erd- und Kellergeschoss sowie über zwei darüberliegende Wohneinheiten.

Ergänzend zum bestehenden Gebäude gehören weitere angrenzende Grundstücksflächen zur Liegenschaft. Dadurch ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten für Erweiterungen, alternative Nutzungskonzepte oder eine langfristige Projektentwicklung.

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 Verbindung aus bestehender Gewerbeinfrastruktur, vorhandenen Wohnflächen und zusätzlichen Grundstücksreserven macht diese Liegenschaft sowohl für Eigennutzer und Unternehmer als auch für Investoren und Projektentwickler interessant.

Raumaufteilung

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss umfasst umfangreiche Betriebs-, Produktions- und Lagerflächen, die ursprünglich für den Betrieb der Metzgerei genutzt wurden.

Vorhanden sind unter anderem:

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

- Öltankraum
- Stiegenhaus
- weitere Kellerräumlichkeiten

Die großzügige Unterkellerung bietet vielfältige Möglichkeiten für Lager-, Produktions- oder alternative gewerbliche Nutzungen.

Erdgeschoss

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

Die Flächen umfassen:

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

- WC-Anlagen
- Stiegenhaus

Durch die ausgezeichnete Sichtbarkeit und die direkte Lage an der Marktstraße eignet sich die Fläche insbesondere für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen oder alternative Nutzungskonzepte, jeweils vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

1. Obergeschoss – Wohneinheit

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

Die Einheit verfügt über:

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

- Balkon
- Stiegenhaus

Die Wohneinheit bietet sich sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Vermietung an.

2. Obergeschoss – Wohneinheit

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

Dadurch ergeben sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise:

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

Bauweise und Ausstattung

Außenwände

Die Außenwände sind großteils in massiver Bauweise aus Ziegel und Beton ausgeführt und verputzt sowie gestrichen.

Innenwände

Die Innenwände sind in gemischter Bauweise ausgeführt und verfügen über verputzte und gestrichene Oberflächen, teilweise auch über Fliesen bzw. tapezierte Oberflächen.

Decken

Die Geschossdecken sind als massive Deckenkonstruktionen ausgeführt und verputzt sowie gestrichen.

Bodenbeläge

Abhängig von der jeweiligen Nutzung wurden unterschiedliche Bodenbeläge verwendet:

- Fliesen
- Beton
- Holzböden
- Spannteppich
- Naturstein

Stiegenanlage

Die Liegenschaft verfügt über eine massive Treppenkonstruktion mit hochwertigen Natursteinbelägen sowie einem schmiedeeisernen 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**
- **Interessant für Investoren, Unternehmer und Projektentwickler**

Diese Liegenschaft bietet die Möglichkeit, ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftsobjekt mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Dornbirn zu erwerben.

Die Kombination aus bestehender Gewerbe- und Wohnnutzung, der großzügigen Gesamtgrundstücksfläche von **2.142 m²** sowie den zusätzlichen Grundstücksreserven eröffnet unterschiedliche Nutzungsperspektiven und macht die Liegenschaft zu einem vielseitig nutzbaren Immobilienangebot.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé stellt eine Vorinformation dar; als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich 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