

# Grundstück mit Potenzial und Altbestand in Höchst

Objekt: CaDo-018 • 6973 Höchst  
900.000,00 €

ImmoCaDo  
ZUHAUSE BEGINNT HIER.



## Daten im Überblick

ImmoNr.	CaDo-018	Straße	Landstraße
Objektart	Grundstück	PLZ	6973
Objektyp	Gemischt	Ort	Höchst
Nutzungsart	Wohnen	Erschliessung	Erschlossen
Vermarktungsart	Kauf	Kaufpreis	900.000,00 €

## Beschreibung

Kurzübersicht:

- Lage: Lustenau, direkt an der Landstraße, gegenüber Blum Werk 3
- Grundstücksfläche: 1101 m<sup>2</sup>
- Widmung: Baumischgebiet
- Baunutzzahl: 66
- Zulässige Geschosse: Erdgeschoss + 2 Obergeschosse (E+2)
- Altbestand: Vermietetes Haus, Monatliche Kaltmiete: € 772,50
- Besonderheit: Dienstbarkeit mit Bauabstandsnachsicht auf 1,5 Meter
- Kaufpreis: € 900.000,-

—

Detailbeschreibung:

Dieses Grundstück in Höchst, hervorragend gelegen direkt an der Landstraße und gegenüber dem Blum Werk 3, präsentiert sich als eine außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit mit vielfältigen Nutzungsoptionen. Die großzügige Fläche von 1.101 m<sup>2</sup> ist als Baumischgebiet gewidmet, was eine flexible Bebauung ermöglicht, sei es für gewerbliche Zwecke oder als Wohnraum.

Eine bestehende Dienstbarkeit zum Nebengrundstück hin gewährt eine Bauabstandsnachsicht auf lediglich 1,5 Meter zur Errichtung von Bauwerken jeder Art. Diese Besonderheit eröffnet zusätzliche Planungsmöglichkeiten und lässt Raum für kreative Baukonzepte.

Eine Besonderheit des Angebots liegt im vermieteten Altbestand, der eine kontinuierliche Einnahmequelle bis zur weiteren Entwicklung des Grundstücks darstellt. Mit einer monatlichen Kaltmiete von € 772,50 bietet das Objekt eine monatliche Einnahme. Bei dieser Miete ist auch bereits berücksichtigt, dass vom Eigentümer keinerlei Reparaturen oder Investitionen mehr in das Objekt getätigt werden. Sollte das Objekt zeitnah verwertet werden wollen, sind die Mieter auch verhandlungswillig.

Mit einer Baunutzzahl von 66 und der Möglichkeit, bis zu drei Geschosse (E+2) zu errichten, unterstreicht dieses Grundstück sein super Potenzial für Investoren und Bauherren.

## Sonstige Angaben

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen der ImmoCaDo GmbH und der Verkäuferseite des Objekts ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Impressionen



Außenansicht



Zufahrt



Außenansicht



Badezimmer



Küche



Schlafzimmer



Treppenhaus



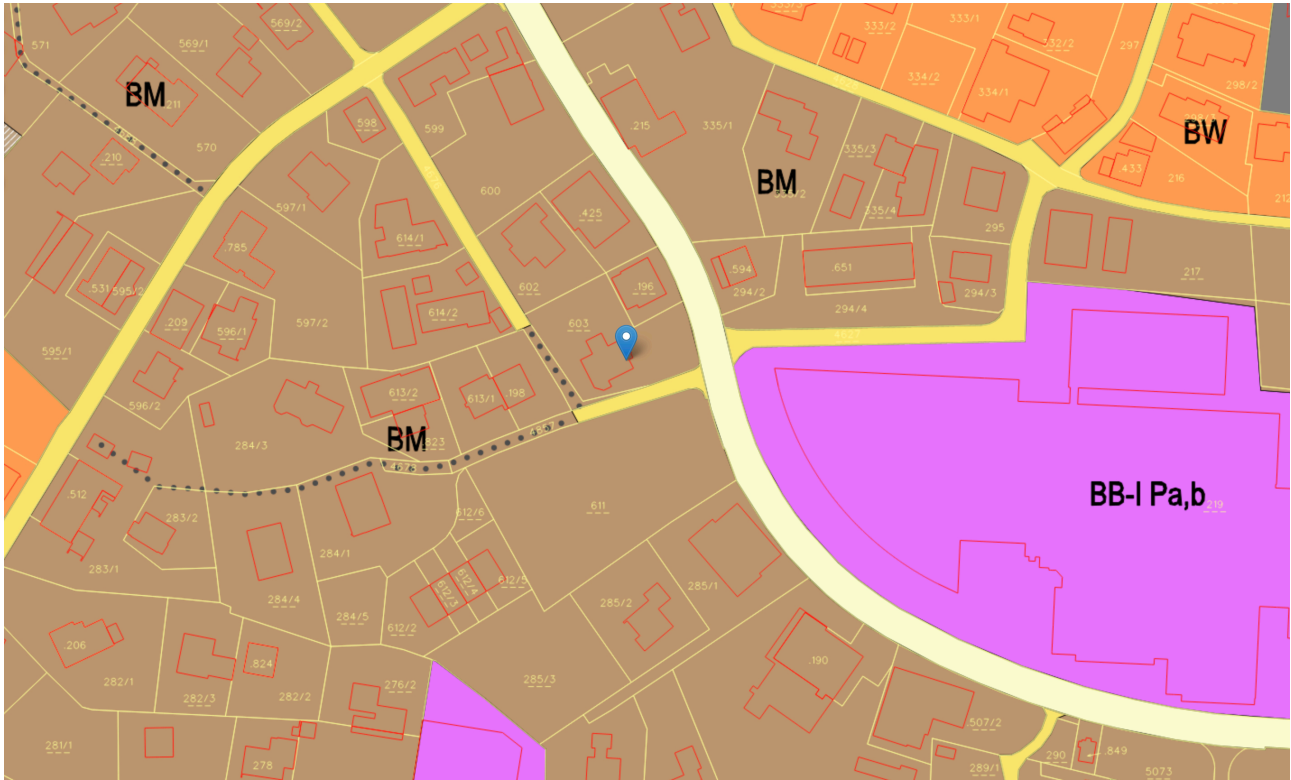
Wintergarten

## Lageplan



Vogelplan

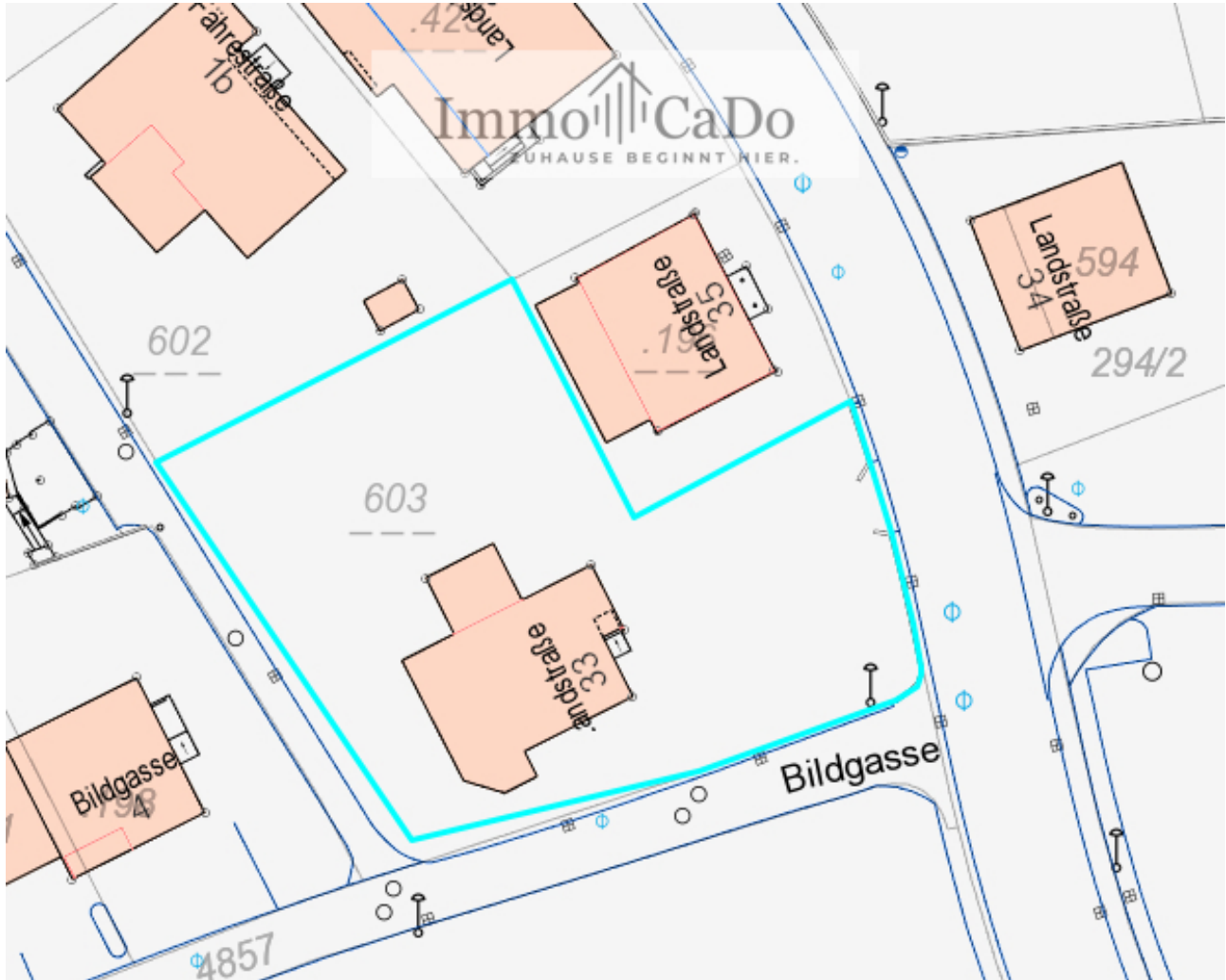




Flächenwidmungsplan



Luftbild Google



Grundstücksgrenzplan

## Ihr Ansprechpartner



Herr Dominik Büchele  
ImmoCaDo GmbH  
Sandgasse 13d  
6850 Dornbirn

Mobil: +43 660 1994 511

E-Mail: [dominik@immo-cado.com](mailto:dominik@immo-cado.com)

Web: [www.immo-cado.com](http://www.immo-cado.com)