

Großzügiges, in Sackgasse gelegenes Haus mit viel Potenzial in Dornbirn/Forach zum Verkauf!

6850 Dornbirn, Am Karlesgraben 9

GSTNr. 9274/4, EZ 10773, KG 92001 Dornbirn



Die großzügige, in einer Sackgasse gelegene Liegenschaft bringt eine Gesamtfläche von rund 849m² mit und ist mit einem schönen Altbestand bebaut. Das Haus war bislang immer bewohnt und ist nun bereit für einen neuen Eigentümer. Es wurden bereits einige Sanierungen/Modernisierungen vorgenommen, daher ist das Haus dem Alter entsprechend in einem guten und sofort bewohnbaren Zustand – Ideal für Familien und Paare.

Kaufpreis
€ 940.000

CA. 849²
GRUND

BAUJAHR
1973

CA. 130M²
WOHNFLÄCHE

CA. 153M²
BEHEIZTER
KELLER IM
HALBSTOCK

GROSSE GARAGE
VORHANDEN

VIELE
MÖGLICH-
KEITEN



Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr

Immobilien Büro
4you-immo GmbH

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976

4you
immo

OBJEKTDATEN:

- Grundstücksfläche ca. 849m² (Abweichungen möglich noch nicht im Grenzkataster eingetragen!)
- letztes Haus in einer Sackgasse, sehr ruhig gelegen (kein Verkehr)
- Zufahrt über Privatstraße gesichert
- Widmung: BW (Bauwohngebiet)
- Wohnfläche ca. 129,43m² plus verglaste, beheizte Loggia im Erdgeschoss
- zzgl. Kellergeschoss mit ca. 153,57m² im Halbstock mit Tageslicht und beheizt, zum Wohnraum ausgebaut, mit normaler Deckenhöhe
- Raumaufteilung: EG - Vorraum, Gang/Treppe, Küche/Esszimmer, Wohnzimmer, Gäste-WC, 4 Zimmer (eines davon mit Balkon), Badezimmer mit Dusche, südlich ausgerichtete, verglaste Loggia sowie einem Balkon
- Kellergeschoss im Halbstock: Technikraum/Öltank, Waschküche/Trockenraum sowie 4 weitere Zimmer (Arbeitszimmer, Abstellräume, etc.)
- Dachboden vorhanden
- großer Vorplatz und Garage (ca. 45,50m²) direkt ans Haus angebaut
- Baujahr: 1973
- Haus dem Alter entsprechend, Sanierungen und Modernisierungen wurden immer wieder durchgeführt (neues Badezimmer/Gäste-WC, neue Küche, Fenster wurden ausgetauscht (Holz/Kunststoff), neuer Brenner und Austauschessel für die Ölheizung, Erneuerungen am Karmin, teilweise Spots, Fliesen, Holzböden, Rasenroboter etc.)
- Energieausweis: liegt vor
- Heizung: Ölheizung
- Haus war bislang immer bewohnt
- Verfügbarkeit nach Absprache!

LAGE :

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Dornbirner Stadtteil Forach, in der ruhigen Sackgasse Am Karlesgraben. Die verkehrsarme Umgebung sorgt für ein besonders angenehmes und familienfreundliches Wohnklima. Kindergarten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in komfortabler Nähe und sind teilweise auch gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zudem bietet die Lage eine sehr gute Infrastruktur mit schneller Anbindung an das Dornbirner Stadtzentrum sowie an den öffentlichen Verkehr und das überregionale Straßennetz.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Ideal für Familien, Paare oder alle, die eine angenehme Wohnlage mit hoher Lebensqualität schätzen.

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



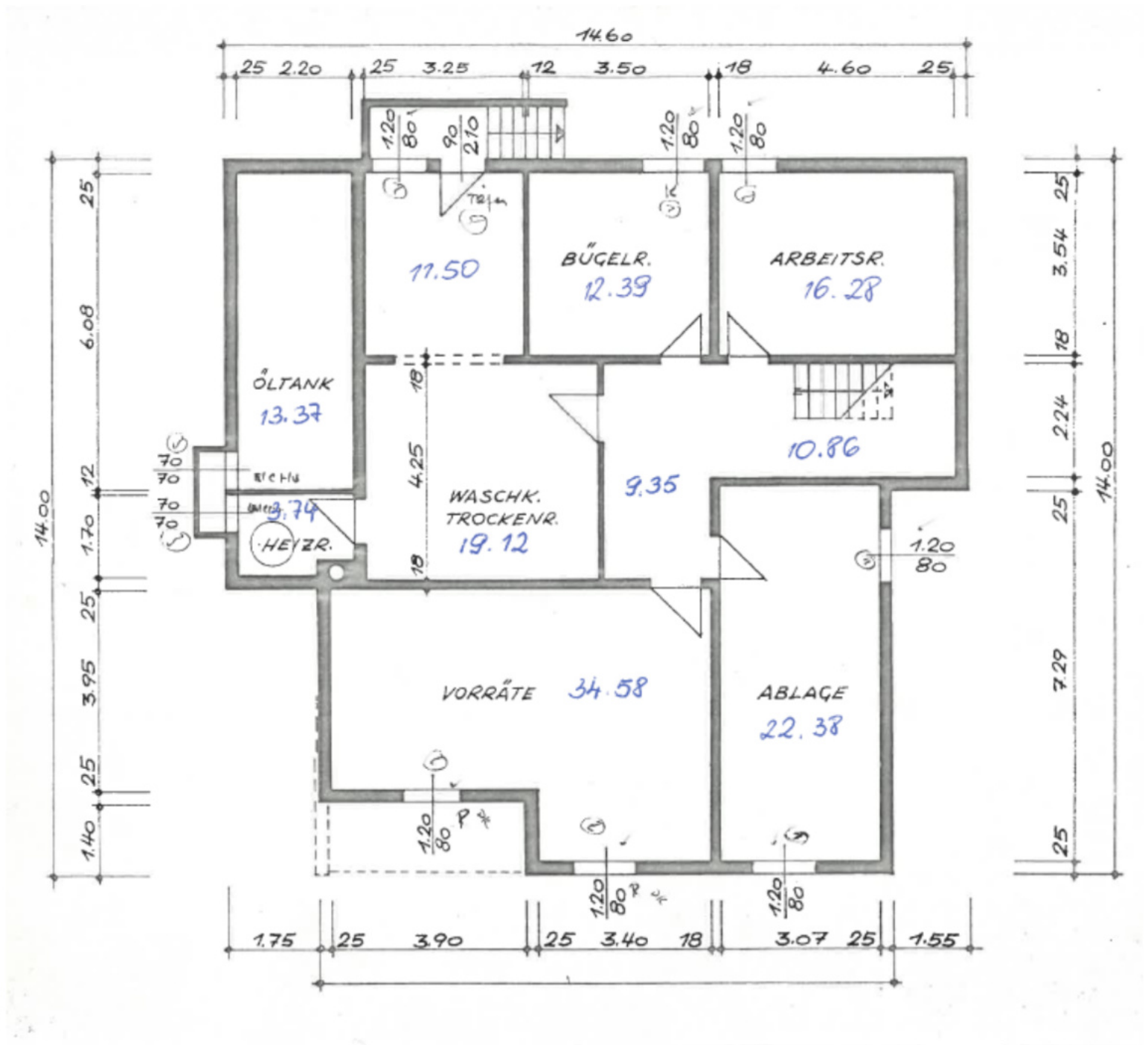
IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN







Abweichungen möglich, dies soll nur einen groben Überblick geben.

LUFTBILD



Des wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaft westseitig angrenzend ebenfalls zum Verkauf steht - bei Interesse können Sie uns dazu jederzeit gerne kontaktieren!



KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

Kaufpreis € 940.000,-

Betriebskosten derzeit rund **€ 280,00/Monat (je nach Verbrauch)**

Nebenkosten

Grundbuchseintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragsserrichtung 1% zzgl. 20 USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf eine Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Mähr Rechtsanwalt GmbH erstellt - die Vertragsserrichtungskosten liegen bei 1% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

**4you
immo**

Immobilien Büro
4you-immo GmbH

Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976