

Haus mit 2 Wohneinheiten, in Sackgasse gelegen in Dornbirn/Forach zum Verkauf!

6850 Dornbirn, Am Karlesgraben 11

GSTNr. 9274/8, EZ 9780, KG 92001 Dornbirn



Die großzügige, in einer Sackgasse gelegene Liegenschaft bringt eine Gesamtfläche von rund 855m² mit und ist mit einem Altbestand und einem nachträglich angebauten Zubau bebaut. Der Altbestand wurde in den 70er Jahren errichtet, der Zubau erfolgte dann 1993. Im Zuge des Zubaus wurde das Haus parifiziert und bringt somit zwei separate Wohneinheiten mit. Der Zustand vom Haus ist dem Alter entsprechend - Sanierungsrückstand vorhanden.

Kaufpreis
€ 900.000

CA. 855²
GRUND

BAUJAHR
1970ER
BZW. 1993

2 SEPARATE
WOHN-
EINHEITEN

NUTZFLÄCHE
GESAMT
CA. 218M²

GARTEN,
GARAGE UND
KELLER
VORHANDEN

RUHIGE
LAGE

Immobilien Büro
4you-immo GmbH

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

4you
immo

OBJEKTDATEN:

- Grundstücksfläche ca. 855m² (Abweichungen möglich noch nicht im Grenzkataster eingetragen!)
- Haus liegt in einer Sackgasse, sehr ruhig (kein Verkehr)
- Altbestand wurde in den 1970er Jahren errichtet, Zubau 1993
- zwei separate Wohneinheiten
- Nutzfläche lt. Parifizierung in Top 1: 72,03m², Top 2: 146,76m²
- gesamt rund 218m² Nutzfläche
- Terrasse, großzügiger Keller, Dachboden und Garage vorhanden
- Aufteilung Top 1: Wohnzimmer, Küche, Bad/WC, Schlafzimmer, Garderobe
- Aufteilung Top 2: im Erdgeschoss Wohnzimmer, Esszimmer, WC, Abstellraum, Küche, Garderobe sowie im Obergeschoss 4 (Schlaf-)Zimmer, Gang, Bad/WC, Balkon/Dachterrasse
- Widmung: BW (Bauwohngbiet)
- Haus dem Alter entsprechend, benötigt Sanierungen
- Teppich-, Parkett- und Fliesenböden
- Heizung: Gasheizung
- Energieausweis: in Arbeit
- Haus war bislang immer bewohnt
- Verfügbarkeit nach Absprache!

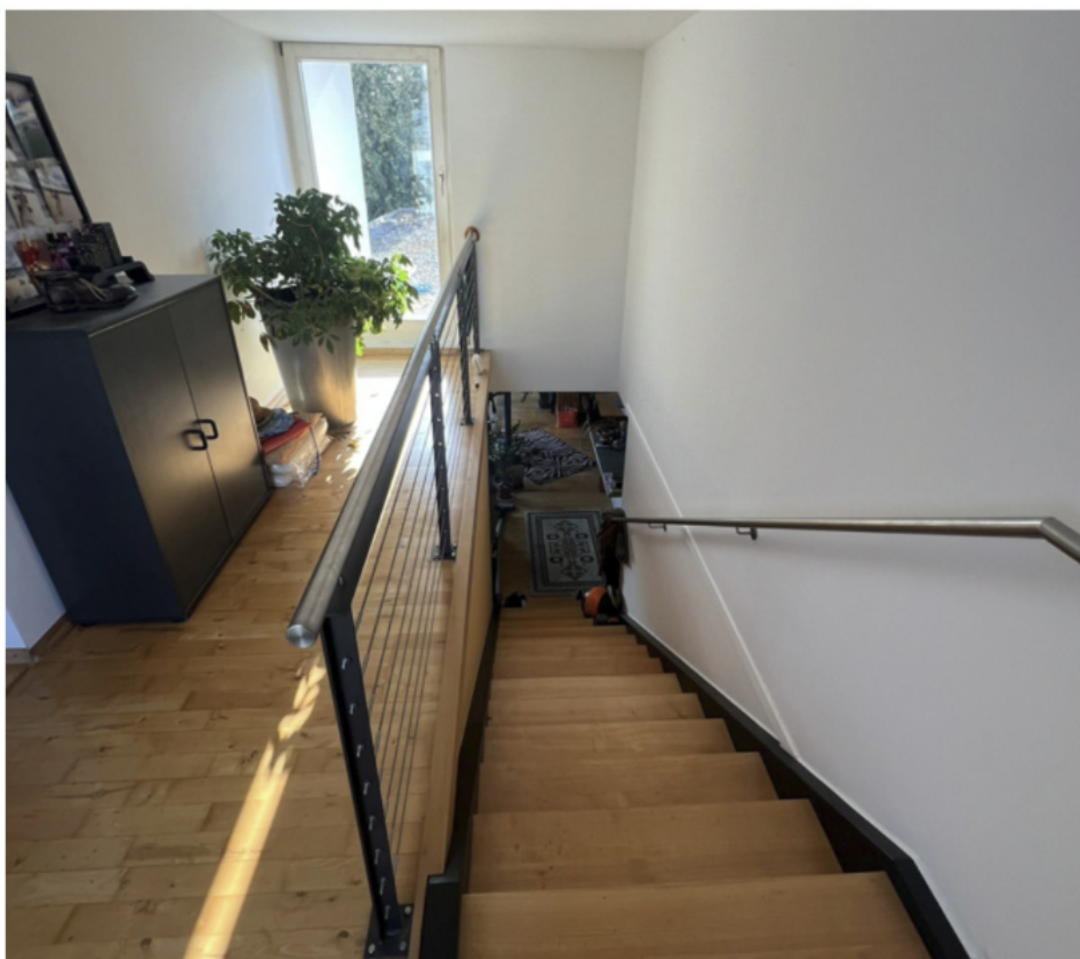
LAGE :

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 größere Familien oder alle, die eine angenehme Wohnlage mit hoher Lebensqualität schätzen.

IMPRESSIONEN



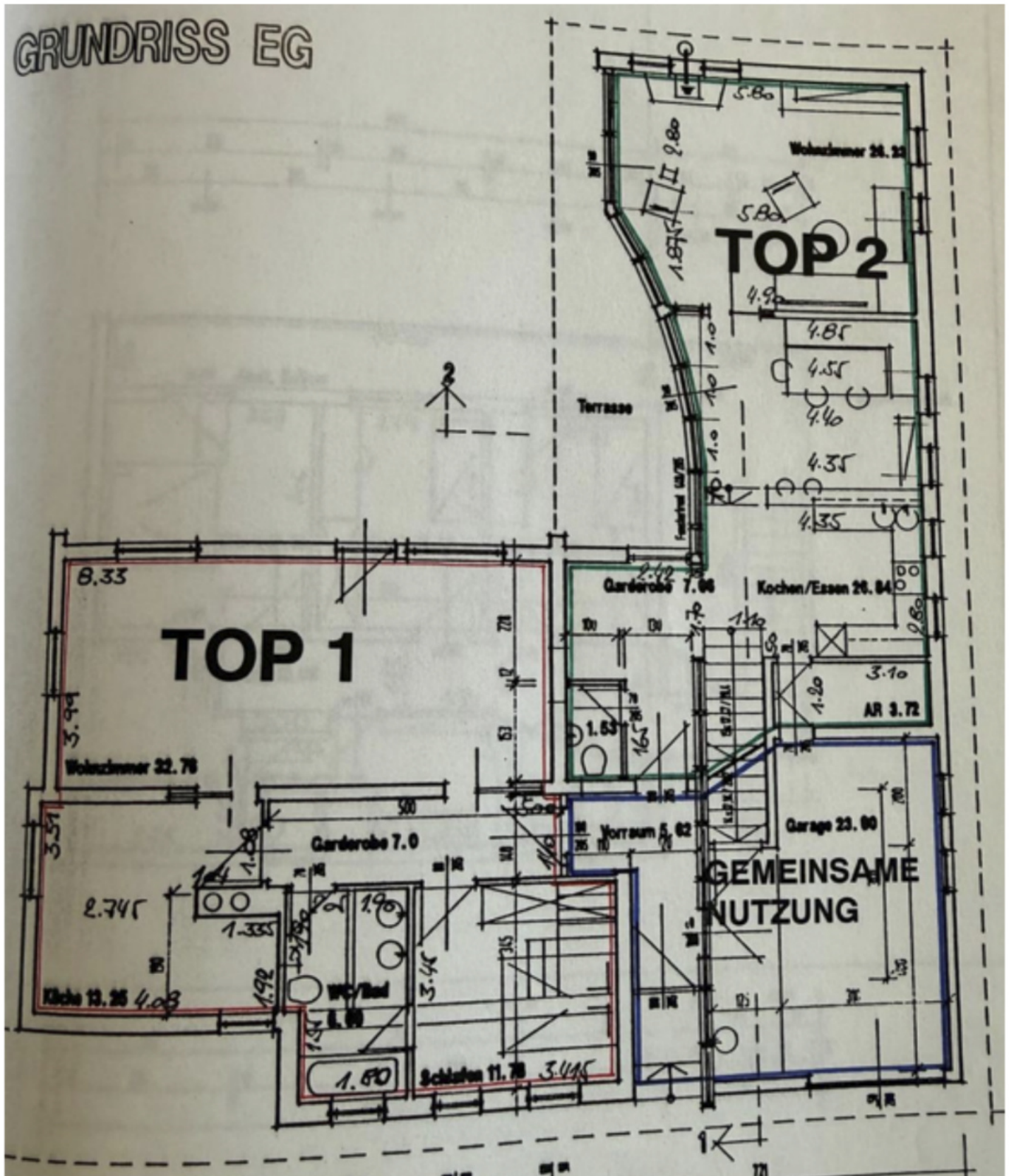
IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN

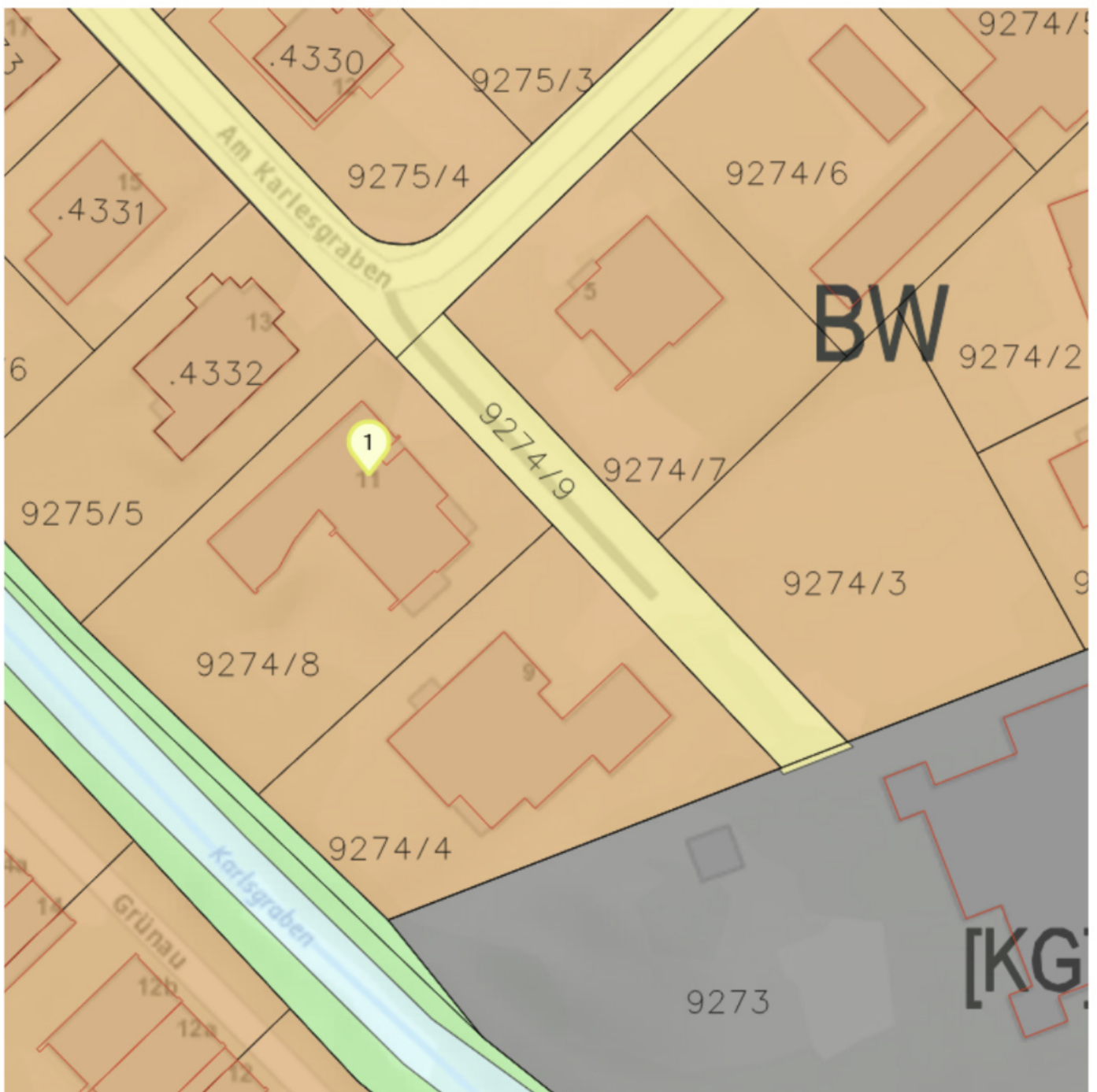


GRUNDRISS ERDGESCHOSS:



Abweichungen möglich, dies soll nur einen groben Überblick geben.

LUFTBILD/WIDMUNG



Des wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaft ostseitig (GSt.Nr. 9274/4) angrenzend ebenfalls zum Verkauf steht - bei Interesse können Sie uns dazu jederzeit gerne kontaktieren!



KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

Kaufpreis € 900.000,-

Betriebskosten derzeit rund **€ 350,00/Monat (je nach Verbrauch)**

Nebenkosten

Grundbuchseintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung 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 Vertragserrichtungskosten 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?

Immobilien Büro
4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c
6840 Götzis

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

