



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer CaDo-068

**Anleger aufgepasst: 1-Zimmerwohnung im Rohrbach, Wohnen zwischen Zentrum und Natur**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**165.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>39,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>6,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>2,7</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>

### Energieausweis

<b>Hwbwert</b>	<b>45.00</b>
<b>Hwbklasse</b>	<b>B</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>n.A.</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

#### Wichtige Daten auf einen Blick:

- Adresse:** Am Eisweiher 5, Dornbirn, Rohrbach
- Wohnfläche:** ca. 39,39 m<sup>2</sup>
- Baujahr:** 1974
- Balkon:** Verglast, ca. 2,65 m<sup>2</sup> mit Sitzmöglichkeit
- Keller:** ca. 6,12 m<sup>2</sup>
- Heizung:** Gas-Zentralheizung
- Lage:** Nähe Furt und Dornbirner Ach, gute Verkehrsanbindung
- Vermietung:** Bis 15.05.2026, Kaltmiete € 589,33 monatlich
- Betriebskosten:** € 183,25 inkl. € 41,66 Reparaturfonds
- Kaufpreis:** € 165.000 inkl. aktuell zugeteiltem Außenabstellplatz
- Energieausweis:** HWB B45
- Stockwerk:** 2. Stock
- Bruttorendite:** ca. 4,28 %

#### Objektbeschreibung:

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

***Diese großzügige 1-Zimmerwohnung am Eisweiher 5 in Dornbirn bietet Anlegern eine ausgezeichnete Möglichkeit, in eine Immobilie mit stabilem Mietertrag zu investieren. Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Rohrbach, in unmittelbarer Nähe zur Dornbirner Ach und zur Furt. Hier verbindet sich urbanes Wohnen mit Naturnähe und hervorragender Infrastruktur.***

***Die Wohnanlage wurde 1974 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Energieausweis mit einem HWB von B45 zeugt von einer zeitgemäßer Energieeffizienz. Die Wohnfläche von ca. 39,39 m<sup>2</sup> umfasst einen offenen Wohnbereich mit Zugang zum verglasten Balkon. Der Balkon bietet mit seinen ca. 2,65 m<sup>2</sup> nicht nur zusätzlichen Wohnkomfort, sondern auch eine gemütliche Sitzmöglichkeit für erholsame Stunden. Ergänzend verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil mit ca. 6,12 m<sup>2</sup>, das praktischen Stauraum bietet.***

***Das Grundstück, auf dem die Anlage steht, umfasst ca. 7.045 m<sup>2</sup>. Als Eigentümer profitieren Sie hier von einem Miteigentumsanteil an der großzügigen Gemeinschaftsfläche. Ein Außenabstellplatz ist der Wohnung aktuell zugeteilt.***

***Aktuell ist die Wohnung noch bis zum 15. Mai 2026 vermietet und generiert eine monatliche Kaltmiete von € 589,33. Dies entspricht einer attraktiven Bruttorendite von ca. 4,28 % auf den Kaufpreis. Die Betriebskosten belaufen sich auf € 183,25 monatlich, inklusive eines Anteils von € 41,66 für den Reparaturfonds.***

***Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung, die sowohl die Innenstadt als auch Naherholungsgebiete schnell erreichbar macht. Die ruhige Lage zwischen Natur und Stadtzentrum macht diese Immobilie für Mieter besonders attraktiv.***

***Hinweis: Die aktuellen Bilder der Wohnung zeigen sie in einem recht leeren Zustand, da der Mieter derzeit die Möbel erneuert und die Wohnung neu ausmalt. Dies unterstreicht das Engagement für einen gepflegten Zustand und sorgt für Werterhalt.***

***Ergreifen Sie die Gelegenheit, diese Anlagewohnung in Dornbirn zu erwerben, und profitieren Sie von den Vorzügen dieser Wohnung.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

### **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 familiäres Naheverhältnis besteht.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)