



The Anton

Wohnhaus mit möblierten Mikroapartments in Dornbirner Innenstadt

Dr.-Anton-Schneider-Straße 8 | 6850 Dornbirn



Die i+R Gruppe

1904 gegründet zählt die i+R Gruppe heute zu den 10 größten eigentümergeführten Familienbetrieben Vorarlbergs (A). Geschäftsführende Gesellschafter sind Baumeister DI Joachim Alge und DI Reinhard Schertler.

Die Unternehmen der i+R stehen für hochspezialisierte Lösungen in den Bereichen Bauen, Immobilien und Bagger.

120

Jahre

1200

Mitarbeiter

725

Mio. Umsatz

i+R Wohnbau

Die i+R Wohnbau GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der i+R Gruppe GmbH mit den Geschäftsfeldern Projekt- und Standortentwicklung, Bauträger und Generalunternehmer. Vom Standort Lauterach aus arbeiten wir für private und gewerbliche Auftraggeber sowie für die öffentliche Hand in Vorarlberg. Mit einer Niederlassung in St. Margrethen (CH) sowie in Lindau (D) sind wir rund um den Bodensee tätig.

Realisierte Wohnungen pro Jahr: ca. 300

Geschäftsführung: Karlheinz Bayer und Markus P. Schaub

DGNB-zertifiziert seit 2025

Auszug bisher realisierter Investorenprojekte in Vorarlberg:

Wohnanlage	Ort	Anzahl Wohnungen
Farbgasse	Bludesch	17
Widenfeldstraße	Altach	13
Churerstraße	Rankweil	10
Kaiser-Franz-Josef Str.	Hohenems	18
Mühlefeldstraße	Lustenau	10
Am Römerstein	Höchst	25
Haselstauderstraße	Dornbirn	13
Unter der Eiche	Dornbirn	23
Dr. Häfele-Straße	Hohenems	18
Sonnenwies	Lauterach	55
Blumenegg	Bregenz	52

Investment Highlights

Über uns
Investment Highlights
Projektbeschreibung
Renditepotenzial

Lage
Wohneinheiten
Kontakt



Zentrale Lage in Dornbirn

Das Gebäude befindet sich fußläufig zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt. Nahversorger, Apotheken, Banken, Restaurants und Bars sind nur wenige Schritte entfernt; ein ideales Umfeld für Studenten, Expats, Berufseinsteiger und Projektmitarbeiter lokaler Unternehmen. Dornbirn ist mit rund 52.000 Einwohnern (Stand 2025) die größte Stadt Vorarlbergs und verzeichnet ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Als wichtigste Wirtschafts- und Einkaufsstadt Vorarlbergs bietet sie eine hohe Arbeitsplatzdichte und stabile Nachfrage nach Wohnraum.

Hohe Investitionssicherheit

Die 16 Einheiten (1- und 2-Zimmer-Apartments) sind möbliert und eignen sich ideal als Starterwohnungen. Mikroapartments sind eine wachstumsstarke Nische:

Internationale Vergleiche zeigen, dass solche Wohnungen wegen ihrer effizienten Grundrisse und der steigenden Mobilität stark nachgefragt werden. Sie weisen geringe Leerstandsrisiken auf und versprechen attraktive Renditen.

Professionelle Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird im Rahmen einer Ausschreibung vergeben, wodurch eine qualitätsgesicherte Betreuung der Liegenschaft gewährleistet ist.

Zugang zum i+R Netzwerk

Investoren profitieren von der regionalen Marktkenntnis und dem bewährten Partnernetzwerk der i+R Wohnbau GmbH – von der Projektabwicklung bis hin zur Nachbetreuung.

Auf Wunsch übernimmt i+R die vollständige Organisation der Erstvermietung – professionell und effizient.



Die Apartmentanlage entsteht auf einem rund 333 m² großen Grundstück an der Dr.-Anton-Schneider-Straße 8 in Dornbirn.

Das sechsgeschossige Gebäude umfasst 16 möblierte Mikroapartments mit einer Gesamt-Wohnnutzfläche von 566 m². Der Wohnungsmix aus 1- und 2-Zimmer-Einheiten spricht unterschiedliche Zielgruppen an – von Expats, Studenten über Berufspendler bis hin zu Firmen, die Personalwohnungen suchen.

Angrenzend ist auf einer eigenen Parzelle ein Mehrfamilienhaus mit ca. 11 Wohnungen geplant.

Ausstattung im Überblick:

Komfortabel ausgestattete Apartments mit Möblierung

Private Außenflächen: Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse (teils überdacht)

Energieeffiziente Technik: Niedrig-Temperatur-Fußbodenheizung, dreifach isolierverglaste Fenster, Photovoltaik-Anlage, Fernwärmeanschluss

Glasfaseranschluss

Barrierefreier Zugang: Lift in alle Geschosse

Multifunktionsfläche mit Fahrradraum und Waschküche

App „Pocket-House“ für digitales Gebäudemanagement

Elektronisches Schließsystem mit Chipzugang



Eckdaten

Anzahl der Gebäude	1
Anzahl Einheiten	16
Wohnnutzfläche	562 m ²
Grundstücksgröße	333 m ²
Geplanter Baustart	Frühjahr 2026
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2028



Fakten zum Projekt

Kaufpreis netto	€ 4.299.000,-
Erwartete Jahresmieteinnahmen (netto)	€ 137.400,-
Durchschnittlicher Kaufpreis / m ² (netto)	€ 7.650,-

Finanzierungsannahmen

Eigenkapital: 43%, Fremdkapital: 57%

	Kredit 1 Darlehen variable Verzinsung	Kredit 2 Darlehen fixe Verzinsung
Anteil	32%	25%
Zins	3,15% p.a.	3,92% p.a.
Laufzeit	35 Jahre	35 Jahre

Renditekennzahlen

2026	3,20 %	Bruttoanfangsrendite
25 Jahre	4,88 %	Dynamische EK-Rendite (Interner Zinsfuß inkl. Wertsteigerung, vor Steuern)- (Exit nach 25 Jahren unter Berücksichtigung des ausstehenden Kapitals)

ANNAHMEN

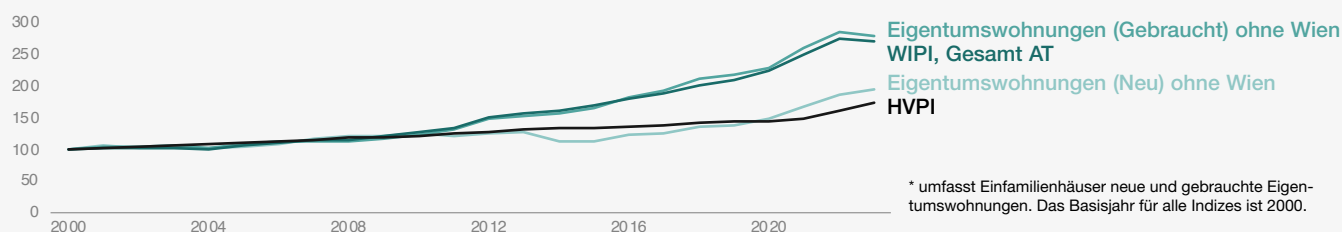
Instandhaltungskosten netto Ø 25 Jahre	1,4 EUR / m ² / Monat
Immobilienverwaltung	2% der Mieteinnahmen
Wohnung Miete / Monat (netto)	20,00 EUR
Miete Garage / Monat (netto)	0,00 EUR
Leerstandsquote / Mietausfallwagnis	0,00% / 1,00%
Wertsteigerung Objekt / Jahr**	2,00%
Mietertragssteigerung Index*	2,00%

*Im Betrachtungszeitraum 25 Jahre 9% der Herstellungskosten
**Angelehnt an den HVPI (2000-2025): +2,4% | Abschlag im 1. Jahr 7%

MEHRWERT

Stabilität und Langfristigkeit
Diversifikation im Portfolio
Direkter Einfluss und Kontrolle
Geringere Marktvolatilität
Passives Einkommen durch Mieteinnahmen
Direktes Investment in Sachwerte

Wohnimmobilienpreisindex (WIPI) * und Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI) Österreich



Einheiten im Überblick



Geschoss	Top	Zimmer	Nutzfläche in m ²	Kaltmiete/m ² (netto)	Kaltmiete (netto)	Warmmiete (brutto)	Warmmiete/m ² (brutto)
OG1	1	1-2	38,60	€ 16,19	€ 625,00	€ 842,00	€ 21,81
OG1	2	1-2	38,90	€ 16,07	€ 625,00	€ 843,00	€ 21,67
OG1	3	1	34,20	€ 21,20	€ 725,00	€ 934,00	€ 27,31
OG1	4	1	34,00	€ 21,32	€ 725,00	€ 934,00	€ 27,47
OG2	5	1-2	38,50	€ 16,49	€ 635,00	€ 853,00	€ 22,16
OG2	6	1-2	38,60	€ 16,45	€ 635,00	€ 853,00	€ 22,10
OG2	7	1	34,00	€ 21,47	€ 730,00	€ 939,00	€ 27,62
OG2	8	1	34,20	€ 21,35	€ 730,00	€ 940,00	€ 27,49
OG3	9	1	21,50	€ 22,56	€ 485,00	€ 620,00	€ 28,84
OG3	10	1	21,50	€ 22,56	€ 485,00	€ 620,00	€ 28,84
OG3	11	1	34,20	€ 21,93	€ 750,00	€ 962,00	€ 28,13
OG3	12	1	34,20	€ 21,93	€ 750,00	€ 962,00	€ 28,13
OG4	13	2	39,80	€ 22,99	€ 915,00	€ 1.166,00	€ 29,30
OG4	14	2	39,80	€ 22,99	€ 915,00	€ 1.166,00	€ 29,30
OG5	15	2	40,00	€ 21,50	€ 860,00	€ 1.106,00	€ 27,65
OG5	16	2	40,00	€ 21,50	€ 860,00	€ 1.106,00	€ 27,65
Gesamt			562,00		€ 11.450,00		

Durchschnittliche Kaltmiete / m² (netto) € 20,37

Durchschnittliche Warmmiete / m² (brutto) € 26,42



Makrolage

Dornbirn liegt im Westen Österreichs, nahe der Grenzen zu Deutschland, Schweiz und Liechtenstein. Die Stadt ist das administrative Zentrum des Bezirks und gilt als bedeutende Wirtschafts- und Einkaufsmetropole Vorarlbergs.

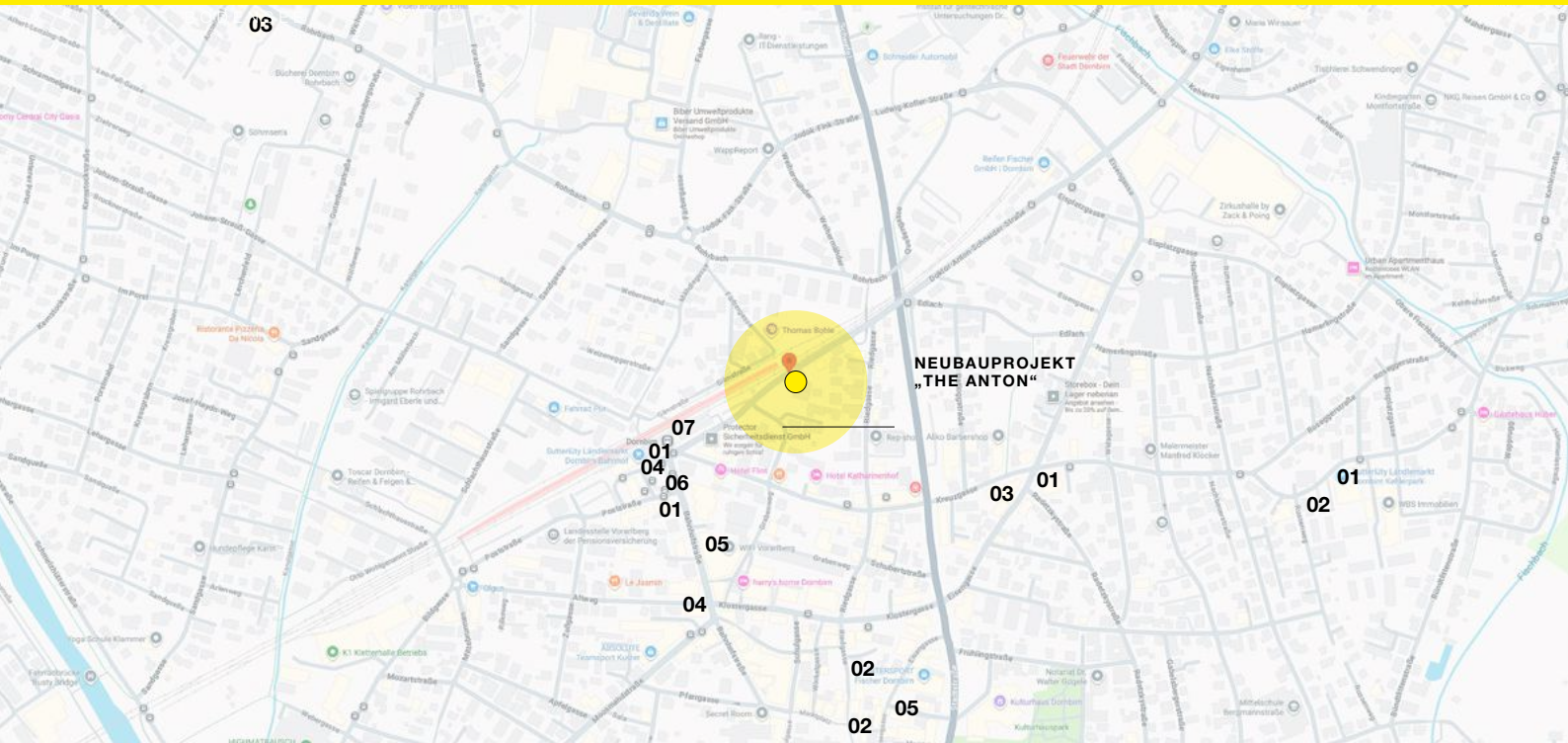
Die Einwohnerzahl wuchs 2025 auf über 52.000 Personen. Das stabile Wachstum und die Nähe zu den Nachbarländern schaffen einen dynamischen Wohnungsmarkt.

Internationale Unternehmen wie die Zumtobel Group, Julius Blum GmbH, ALPLA Group oder Doppelmayr Seilbahnen GmbH haben ihren Firmensitz in Dornbirn und Umgebung. Zudem beherbergt die Stadt die Fachhochschule Vorarlberg. Durch die zentrale Lage im Vierländereck profitieren Bewohner von einem breiten Arbeitsmarkt und grenzüberschreitenden Karriere-möglichkeiten.

Autobahn A14 (Rheintalautobahn)
in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Bahnhof Dornbirn
mit regionalen und überregionalen Verbindungen.

Flughafen St. Gallen-Altenrhein (CH)	ca. 13 km
Flughafen Friedrichshafen (DE)	ca. 50 km
Flughafen Zürich (CH)	ca. 110 km
Flughafen München (DE)	ca. 225 km



In unmittelbarer Nähe der Wohnanlage finden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- 01 Supermärkte und Bäckereien
- 02 Arztpraxen
- 03 Apotheke
- 04 Banken und Geldautomaten
- 05 Restaurants
- 06 Bushaltestellen
- 07 Dornbirn Hauptbahnhof

Mikrolage

Die Apartmentanlage befindet sich in der Dornbirner Innenstadt: Dr.-Anton-Schneider-Straße 8, 6850 Dornbirn

Infrastruktur

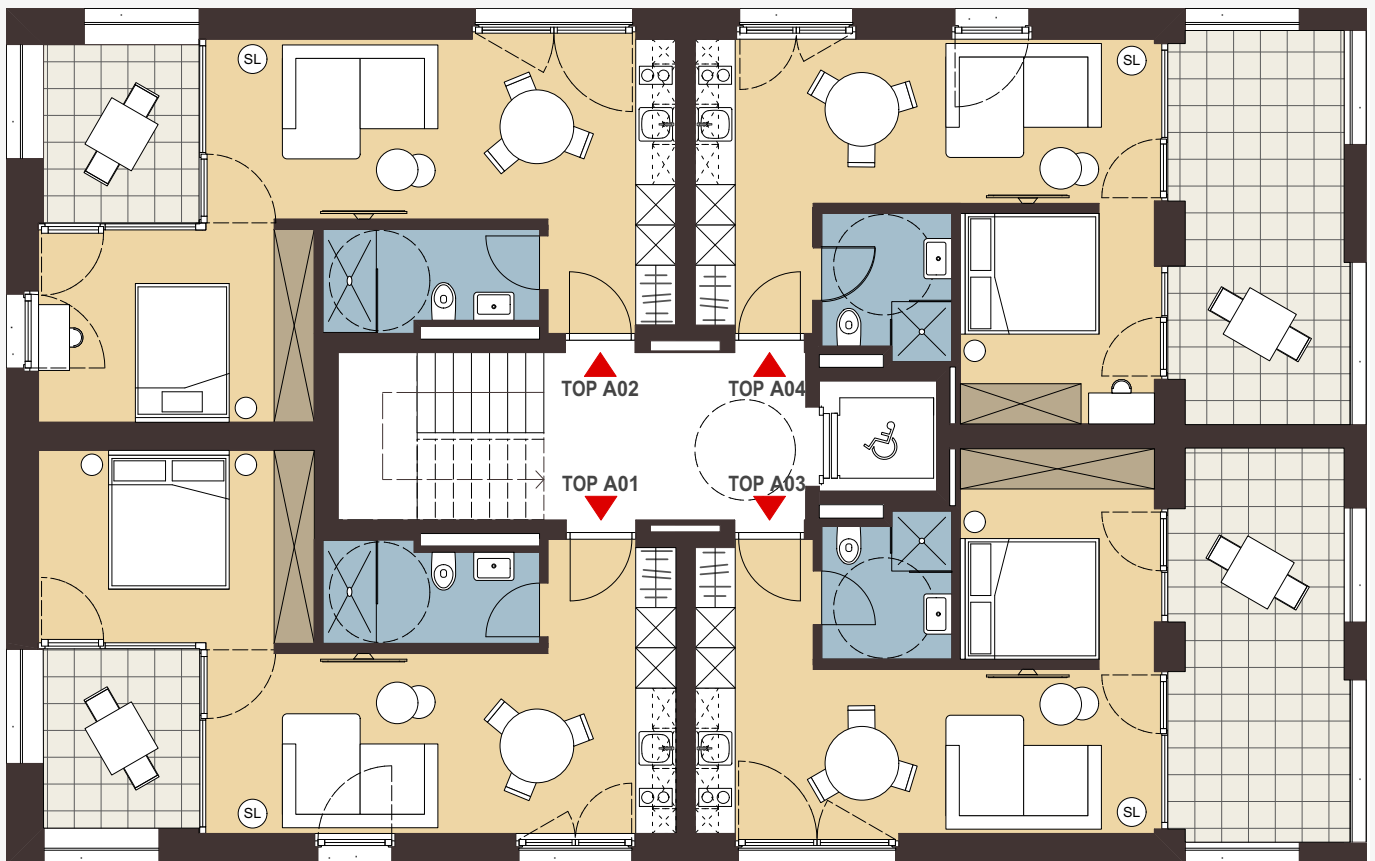
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Bank) sowie Restaurants, Cafés, Bars und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof Dornbirn ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Freizeit und Erholung

Direkt vor der Haustür warten vielfältige Freizeitmöglichkeiten: der Dornbirner Hausberg Karren mit Seilbahn und dem Wander- und Bikegebiet Schuttannen, das Stadtbad, ein idyllischer Fuß- und Radweg entlang der Dornbirner Ach sowie die Rappenlochschlucht und das Wandergebiet Gütle. Der Bodensee ist mit dem Fahrrad in ca. 30 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch ein Fitnessstudio und eine Kletterhalle. Ein Ski- und Radbus verbindet die Stadt mit dem Bregenzerwald, einem großen Ski-, Rad- und Wandergebiet.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- sowie Naturangeboten macht die Apartments besonders attraktiv für Mieter.

1. Obergeschoss



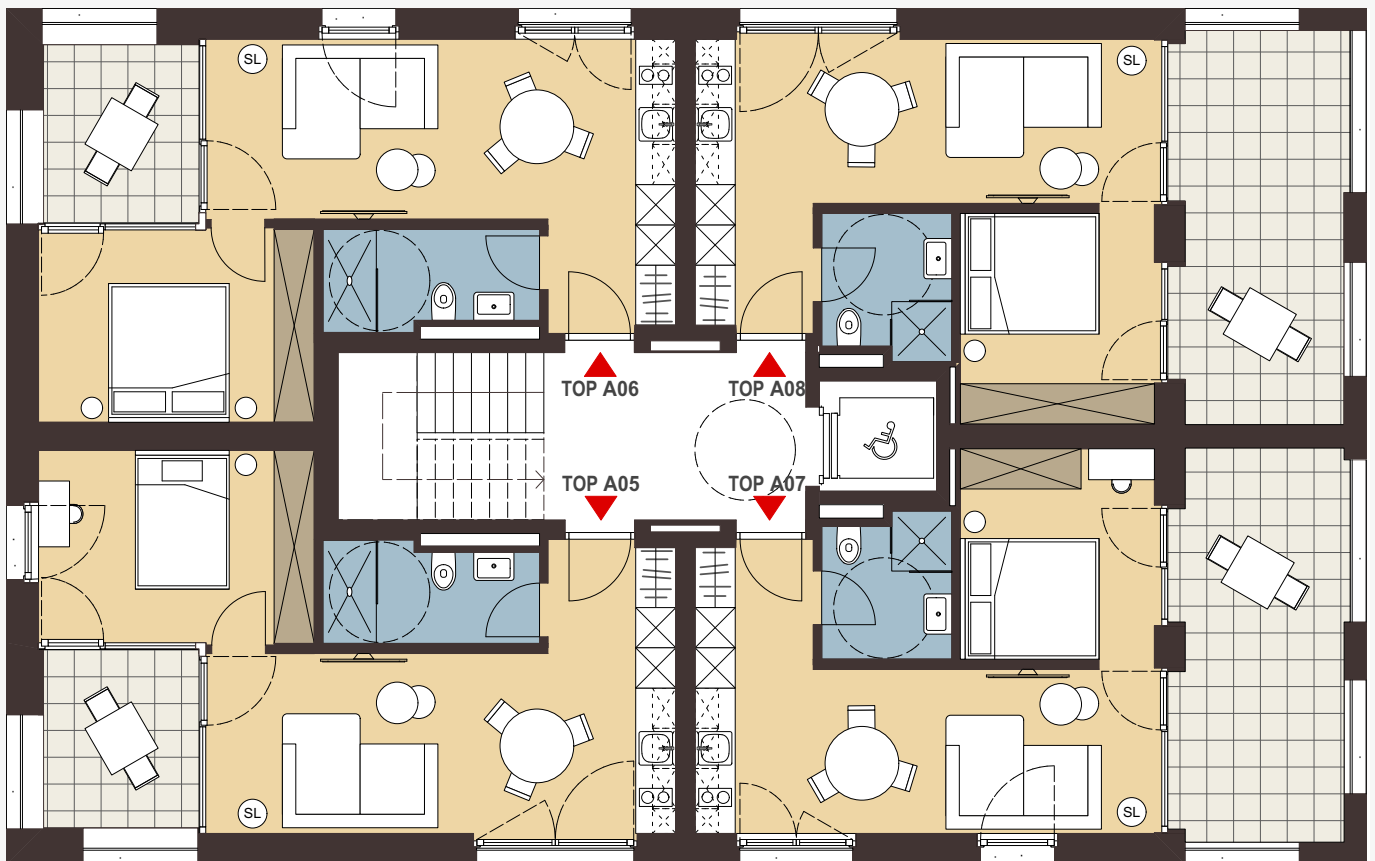
Maßstab: 1:100



Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumaße



2. Obergeschoss



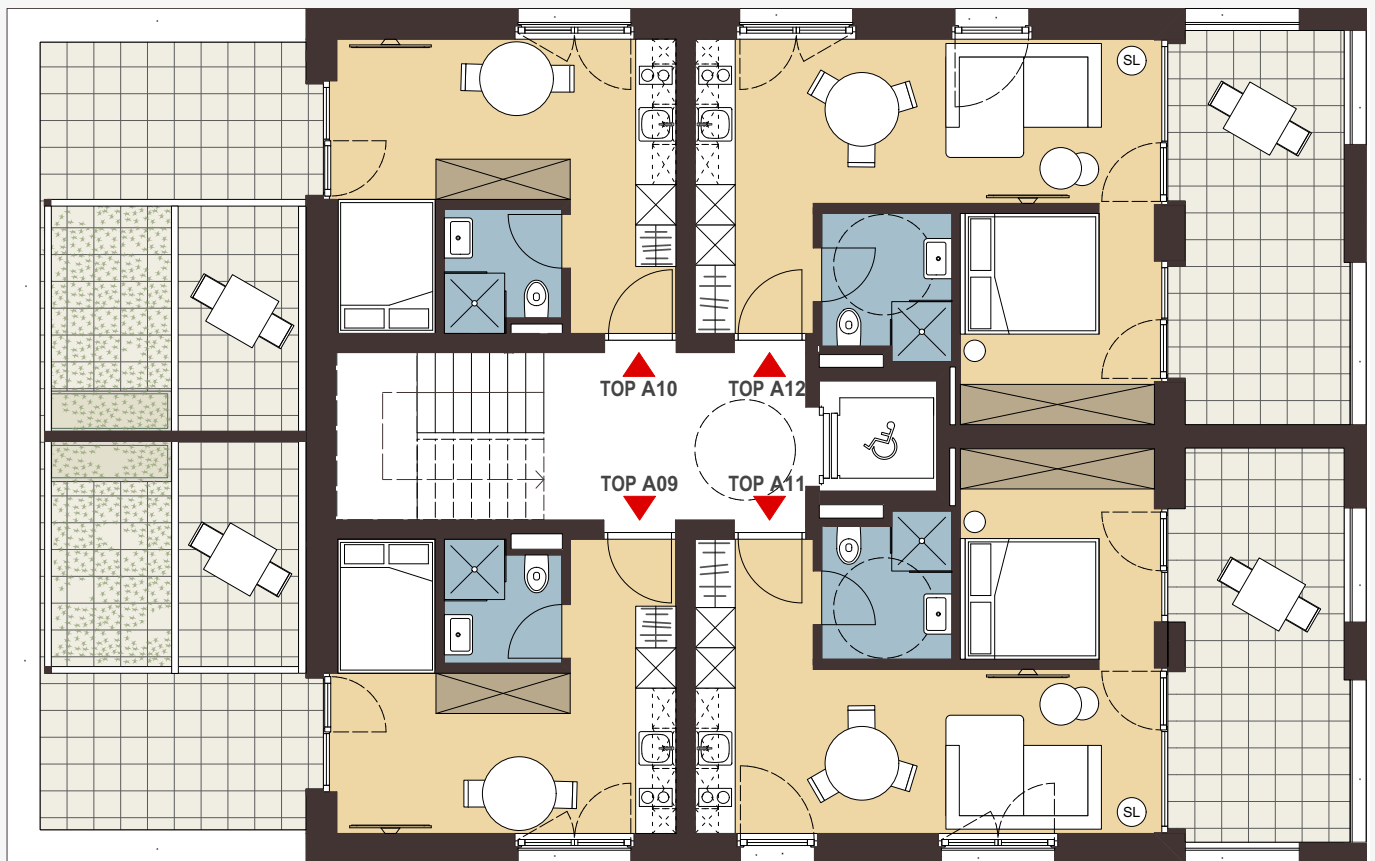
Maßstab: 1:100



Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumaße



3. Obergeschoss



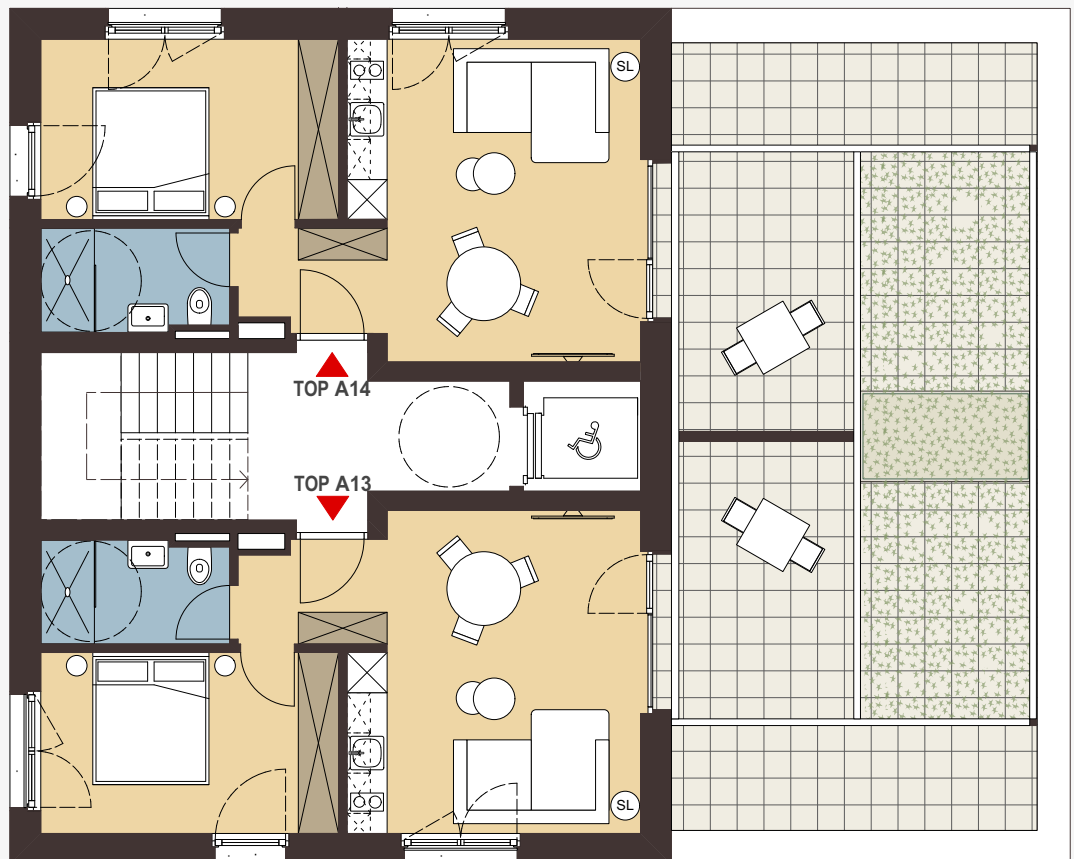
Maßstab: 1:100



Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumaße



4. Obergeschoss



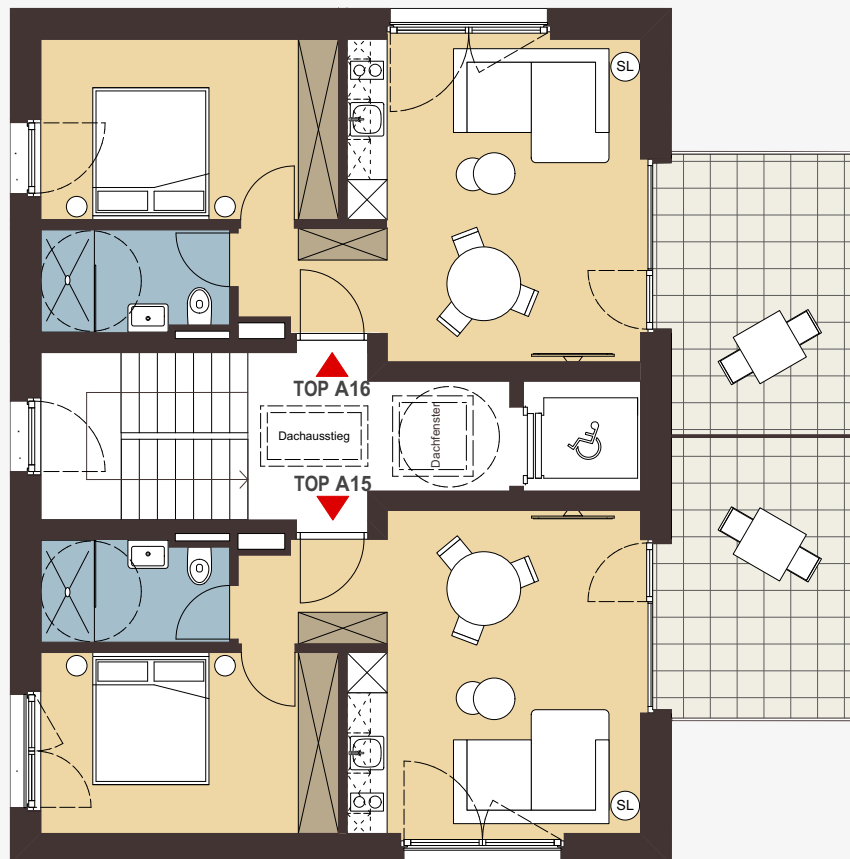
Maßstab: 1:100



Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumaße



5. Obergeschoss



Maßstab 1:500



Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumaße






Kontakt



Manfred Eisbacher
Verkaufsleitung / Prokurist

 +43 5574 6888-2511

 m.eisbacher@ir-gruppe.com

Angabenvorbehalt:

Die Angaben stammen von der Verkäuferin (i+R Wohnbau GmbH), dienen der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Sämtliche Illustrationen sind unverbindlich. Sowohl Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Küchen, die Ausstattung mit technischen Geräten als auch Bepflanzungen und Außenlagen dienen lediglich als Gestaltungsvorschläge.

Ein Anspruch auf diese Leistungen, soweit sie nicht in der Baubeschreibung enthalten sind, besteht nicht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Baurechtliche und/oder bautechnische Änderungen sowie Änderungen im Zeitplan und Bauverlauf bleiben vorbehalten. Maßgebend ist der notarielle Kaufvertrag.

i+R Wohnbau GmbH
Johann-Schertler-Straße 1
6923 Lauterach
+43 5574 6888

ir-wohnbau.com