

## Grundstück mit Potenzial in Superlage für Gewerbe



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen Real Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH  
Kontakt: Fabian Franz Ess  
Adresse (Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Hauptstraße 13  
6840 Götzis  
Telefon: +43 (0)5 0100 - 26546  
Mobile: +43 664 8180699  
E-Mail: fabian.ess@sreal.at

### Grundstück mit Potenzial in Superlage für Gewerbe

Die Liegenschaft, welche sich in der Diepoldsauerstraße 130 in Hohenems befindet, überzeugt mit einer super Lage. Von hier aus erreichen Sie in nur wenigen Minuten eine Vielzahl von Geschäften, die Schweizer Grenze sowie die Autobahnanbindung.

Zum Verkauf steht folgendes:

**Grundstücknummer: 7541/2 - Grundstückgröße: 1.724 m<sup>2</sup>**

**Mehrfamilienhaus:**

- 2 parifizierte Wohnungen
- Baujahr: 1971
- Wohnnutzfläche Gesamt: ca. 247 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche Gesamt: ca. 90 m<sup>2</sup>
- Garagenfläche Gesamt: ca. 62 m<sup>2</sup>
- Werkraum Keller Gesamt: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Dachgeschossfläche Gesamt: ca. 65 m<sup>2</sup>

**Die Liegenschaft ist aktuell befristet vermietet. Nähere Details auf Anfrage!**

#### **Dienstbarkeit auf dem Grundstück 7541/2:**

Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens entlang der westlichen Grundstücksgrenze, 6 m breiten Dienstbarkeitsstreifens, welcher als Trompete ausgeformt in die Liegenschaft GST 7541/2 mündet. Wobei dieses Dienstbarkeitsrecht zeitlich mit dem Ende des Baurechts der Gisinger Fahrzeugbau Gesellschaft mbH an den Liegenschaften GST 7541/3 und 7541/4 zeitlich befristet ist.

#### **Bausperre:**

Zur Überprüfung des Flächenwidmungsplanes und ggf. Erlassung eines Bebauungsplanes bzw. einer Verordnung im Bereich des „BB-Zoll“ ist eine Bausperre erforderlich, um die bestmögliche raumplanerische Entwicklung dieses Gebietes zu gewährleisten.

Das Gebiet mit seinen Betriebsgebietsflächen und der Bauflächen im Mischgebiet ist insbesondere durch seine Lage (Autobahnknoten, Staatsgrenze, Stadteinfahrt) von hoher Bedeutung. Hinzu kommen unklare Entwicklungsbestrebungen auf derzeit in Veräußerung befindlichen Liegenschaften

Um widmungsfremden und planerisch unerwünschten Entwicklungen gegenzusteuern, soll die Flächenwidmung überprüft werden. Konkret geht es um die Prüfung einer allfälligen Erweiterung und Zonierung des Betriebsgebiets.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für Wohn & Gewerbeimmobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

#### Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Viele weitere Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.750m  
Krankenhaus <1.750m  
Klinik <9.750m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.250m  
Höhere Schule <5.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.750m  
Polizei <1.750m

### Verkehr

Bus <250m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <250m  
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Hohenems, Diepoldsauerstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	238520	<b>Grundstücksgröße</b>	1.724 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	247.43 m <sup>2</sup>	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Baujahr</b>	1971	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Grundstück	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Öl
<b>Keller</b>	90,83 m <sup>2</sup>	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	175 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.5 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D

**Externe ID** justimmo\_354464\_963/7485  
**Parkplatz:** (Tief-)Garage (2) Freiplatz

---

Kaufpreis € 1.900.000  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.