

## Preiswerte 4-Zi.-Traumwohnung in Hohenems - perfekt für Familien!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: R&A Müller Immobilien  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ):  
Telefon: +43 5576 781 78  
Mobile: -  
E-Mail: mueller.immo@vol.at

Sehr geehrte(r) Interessent(in),

recht herzlichen Dank für Ihr Interesse an der wunderbaren **Familien-Wohnung mit großer Balkonterrasse in Hohenems**. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (oberste Etage) in Südausrichtung.

Durch die optimale Raumaufteilung und eine ideale Größe von 95,62 m<sup>2</sup> bietet es viel Platz für die ganze Familie.

Die attraktive Wohnung befindet sich südlich des Stadtzentrums von **Hohenems** – in **sonniger Wohngegend angrenzend zu Altach**.

Vorteilhaft ist auch die "Bushaltestelle" direkt vor der Wohnanlage sowie der in Nähe befindliche ÖBB-Bahnhof Altach.

Die Wohnanlage wurde in massiver Bauweise im Jahr 1999/2000 errichtet und besteht aus 3 Stiegenhäusern, mit je **6 Einheiten**. Die Liegenschaft verfügt über KFZ-Abstellplätze sowie außenliegende Kellerabteile. Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss** (oberstes Geschoss) und ist über eine einzügige Stiegentreppe erreichbar.

Die **4-Zimmer-Wohnung** besticht durch einen **durchdachten Grundriss** und einer tollen Ausstattung.

Die Wohnfläche ist hell, offen gestaltet und bietet einen Erholungs-Komfort auf allen Ebenen:

1. **Flur mit Schiebeglas:** einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
2. **Einbauküche mit Barhocker:** Tischler-**Einbauküche** mit E-Geräten und genügend Arbeitsfläche
3. **Essbereich:** seitlich angelegter Essbereich, mit Platz für Esszimmermöbel
4. **Wohnraum:** erholsamer Wohnbereich mit Platz für eine gemütliche Couch und TV
5. **Schlafzimmer:** Nördlicher Schlafbereich für mehr Schlafgenuß
6. **Kuppeldach im Bad/WC:** die Aussicht auf den Himmel über die Glaskuppel lässt Herzen höher schlagen, kompakt eingeteilt für Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschine
7. **2 Zimmer:** Zusätzlich sind jeweils 2 Zimmer, welche Platz für Kinder oder Homeoffice anbieten  
Wohnnutzfläche von gesamt 95,62 m<sup>2</sup>

1. **Balkonterrasse:** 23,18 m<sup>2</sup> - ideal zum Entspannen und Sonnenbaden Genießen

1. **Carportplatz** – ein fixer Stellplatz mit eigener Kellerbox

**Kellerabteil** – als Abspellplatz

**Familienwohnung Richtpreis = € 431.000,--**

**Carport Richtpreis = € 12.000,--**

**Sondernachlass Verbesserungen = € -48.000,--**

**Kaufpreis = € 395.000,--**

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer, 3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % Mwst.)

ca. 1,2 % Vertragskosten zuzüglich Barauslagen

1,1 % Grundbucheintragung (Befreiung bis € 500.000,-- bei dringendes Wohnungsbedürfnis/Hauptwohnsitz bis 1. Juli 2026)

Über den Gehweg um die Anlage, erreichen Sie den Fahrradabstellplatz, den Müllraum sowie auch den Carport und das Kellerabteil.

Die Wohnung eignet sich ideal als Eigenheim – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der Qualität und Lage dieser Immobilie!

Einmalige Kaufgelegenheit - nutzen Sie die Gelegenheit und geben Sie Ihr Kaufanbot ab!

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Schöne Grüße

Roland Müller

(Doppelmakler)

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Hohenems, Walsersstraße 19		
<b>Anzeigen ID</b>	282233		
<b>Wohnfläche</b>	95.62 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1999	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Balkon</b>	23,18 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas, Solar
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	54,82 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,90 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B		

Kaufpreis	€ 395.000
Monatliche Kosten	€ 329
Erklärung Kosten	+ 3,5 % GrEst + Vertrag und Barauslagen + 3,6 % Vermittlung, 1,1 % Grundbucheintragung (Befreiung Grundbucheintragung bis 1. Juli 26 bei dringendes Wohnbedürfnis-Hauptwohnsitz)