



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



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: R&A Müller Immobilien
Adresse
(Straße, Achstraße 5
Hausnummer, 6844 Altach
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 m² bietet es viel Platz für die ganze Familie.

Lage

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.

Gebäude

Die Wohnanlage wurde in massiver Bauweise im Jahr 1999/2000 errichtet und besteht aus 3 Stiegehäusern, 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.

Wohnung

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 m²

1. **Balkonterrasse**: 23,18 m² - ideal zum Entspannen und Sonnenbaden Genießen

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

Kellerabteil – als Abspellplatz

Wohnungspreis

Familienwohnung Richtpreis € 431.000,--

Carport Richtpreis € 12.000,--

Nachlass Wohnungsverbesserungen € 48.000,--

Kaufpreis € 395.000,--

Allgemeines

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)

| | | | |
|---|--|---|-------------------|
| Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): | Vorarlberg Dornbirn, Hohenems, Walserstraße 19 | | |
| Anzeigen ID | 282233 | | |
| Wohnfläche | 95.62 m² | Bautyp | Gebraucht |
| Baujahr | 1999 | Bauweise | Massiv |
| Objektart | Wohnung | Objekttyp | Terrassenwohnung |
| Balkon | 23,18 m² | Terrasse | Vorhanden |
| Keller | Vorhanden | Fahrradraum | Vorhanden |
| Heizung | Gas, Solar | Verfügbar ab | nach Vereinbarung |
| Heizwärmebedarf (HWB) | 54,82 kwh/m²a | Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB) | C |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) | 0,90 kwh/m²a | Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE) | B |

| | |
|-------------------|---|
| Kaufpreis | € 395.000 |
| Monatliche Kosten | € 291 |
| Erklärung Kosten | + 3,5 % GrEst + Vertrag und Barauslagen + 3,6 % Vermittlung (Befreiung Grunderwerbsteuer dringendes Wohnbedürfnis) |