



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



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: R&A Müller Immobilien
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Achstraße 5, 6844 Altach
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 Raumauflistung 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 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.

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. **Esbereich:** 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	Bautyp	Gebraucht
Wohnfläche	95.62 m ²	Bauweise	Massiv
Baujahr	1999	Objekttyp	Terrassenwohnung
Objektart	Wohnung	Terrasse	Vorhanden
Balkon	23,18 m ²	Fahrradraum	Vorhanden
Keller	Vorhanden	Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Heizung	Gas, Solar	Klasse	
Heizwärmeverbrauch (HWB)	54,82 kWh/m ² a	Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,90 kWh/m ² a	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)