

## Hohenems: Charmantes Einfamilienhaus mit ca. 160m2 Wohnfläche



zur Anzeige

### Kontaktinformationen

Firma: TSImmo  
Kontakt: Paul Tschütscher  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 4, 6811 Gofis  
Telefon: +436641451553  
Mobile: -  
E-Mail: paul.tschuetscher@tsimmo.at

### Charmantes Haus in Hohenems mit Gesamtfläche von ca. 356m2

Dieses Haus im Herzen von Hohenems vereint auf wunderbare Weise den Charme vergangener Zeiten mit vielfältigem Entwicklungspotenzial. Es ist kein Objekt von der Stange – vielmehr handelt es sich um eine Herzensangelegenheit. Wer mit Leib und Seele gestalten und stilvoll den alten Stil erhalten möchte, findet hier sein Zuhause mit Seele.

### Lage

Zentral in Hohenems gelegen – in wenigen Minuten ist das Stadtzentrum fußläufig erreichbar. Trotzdem besticht die Immobilie durch eine ruhige und angenehme Wohnlage. Eine Garage sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten im Freien vor der Garage und seitlich des Hauses bieten Komfort im Alltag.

### Technische Details

Bauweise EG	Backstein
Bauweise 1. OG	Kombination aus Backstein und Holzriegelkonstruktion
Bauweise DG	Holzriegelkonstruktion, bereits isoliert zum Dachboden

Dachgeschoss Nutzung	Ideal als Atelier, Einliegerwohnung o. ä.; großzügige Ausbaupotenziale
Dachdeckung	Biberschwanz-Ziegel
Kaminauslässe	2 Stück auf dem Dach
Fenster EG	Kunststofffenster, Einbau ca. 1990
Fenster 1. OG	Vorgelagerte Holzfenster
Heizung	Ölheizung mit klassischen Heizkörpern
Baujahr (fiktiv)	ca. 1965

#### **Raumaufteilung EG:**

Eingangsbereich	ca. 16,32m <sup>2</sup>
Küche	ca. 8,70m <sup>2</sup>
Wohnbereich	ca. 34,60m <sup>2</sup>
Lagerraum	ca. 17,65m <sup>2</sup>
Wäsche-Technikraum	ca. 12,26m <sup>2</sup>
Öltank-Raum	ca. 5,06m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,22m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 7,07m <sup>2</sup>

#### **Raumaufteilung OG:**

Wohnzimmer	ca. 14,88m <sup>2</sup>
1. Zimmer	ca. 20,19m <sup>2</sup>
2. Zimmer	ca. 13,02m <sup>2</sup>
3. Zimmer	ca. 14,01m <sup>2</sup>
4. Zimmer	ca. 37,02m <sup>2</sup>
1. Gang	ca. 3,21m <sup>2</sup>
2. Gang	ca. 9,17m <sup>2</sup>
Veranda	ca. 7,51m <sup>2</sup>

#### **Außenbereich / zusätzliche Nutz-Fläche:**

Garten	ca. 7,91m <sup>2</sup>
Garage	ca. 22,71m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 80,44m <sup>2</sup>

#### **Außenbereiche**

Das Haus verfügt über zwei charmante Veranden: Eine Veranda im Erdgeschoss, die von außen begehbar ist, und eine weitere im Obergeschoss mit direktem Zugang vom Wohnraum. Ein kleiner Garten bietet Platz zur Entfaltung im Grünen und unterstreicht das gemütliche Wohngefühl.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss (EG):

Das Erdgeschoss empfängt mit einem **großzügigen, hellen Wohnzimmer**, das viel Tageslicht bietet und als zentraler Wohnbereich dient. Die **Küche** ist funktional angelegt und grenzt direkt an. Ein praktischer **Lagerraum** bietet zusätzliche Staufläche für den Alltag. Im hinteren Bereich befinden sich das **Badezimmer** sowie der **Wasch- und Technikraum**. Das **separate WC** befindet sich auf halber Höhe, also im **Zwischenstock zwischen Erd- und Obergeschoss** – eine typische Lösung älterer, charmanter Bausubstanz.

### Obergeschoss (OG):

Das Obergeschoss bietet ausreichend Platz für die ganze Familie oder individuelle Nutzung: Es verfügt über **vier Schlafzimmer**, die flexibel als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches **Wohnzimmer**, das direkt Zugang zur oberen **Veranda** bietet – ein idyllischer Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Ein **Flur** verbindet die Räume miteinander und sorgt für eine angenehme Raumverteilung.

## Ausbaupotenzial & Nebenflächen

Das Dachgeschoss bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erweiterung: Ob Atelier oder zusätzlicher Wohnraum (Wohnung) – kreative Ideen finden hier Platz. Zusätzlich stehen ausreichend Lagerflächen sowie eine tolle Garage zur Verfügung. Ein Keller ist nicht vorhanden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Hohenems		
<b>Anzeigen ID</b>	283222		
<b>Wohnfläche</b>	130 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	356 m²
<b>Zimmer</b>	5	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	1900
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Öl, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	3	<b>Externe ID</b>	383243_7488/185
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (3)	

---

	Preis auf Anfrage
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.