

## Familienfreundliche 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in guter Lage in Hohenems zum Verkauf oder Möglichkeit auf Mietkauf!



### Kontaktinformationen

Firma: 4you-immo GmbH  
Kontakt: Hanna Mähr  
Adresse  
(Straße, Hauptstraße 31  
Hausnummer, 6840 Gotzis  
PLZ):  
Telefon: 06609712976  
Mobile: hanna@4you-immo.at  
E-Mail: hanna@4you-immo.at

Willkommen in der Bahnhofstraße 26 in Hohenems! Hier präsentieren wir Ihnen eine charmante Dachgeschoßwohnung zum Kauf oder Mietkauf.

Diese 4-Zimmerwohnung wurde 1970 errichtet, liegt südlich ausgerichtet im 4. OG (Dachgeschoß) mit Balkon und bringt rund 109m<sup>2</sup> Wohnfläche mit. Zudem gibt es ein großzügiges Kellerabteil.

### Eckdaten

1. Nutzfläche: ca. 109 m<sup>2</sup> im 4. OG
2. Raumauflistung: Garderobe/Gang/Diele, 3 Schlafzimmer, Bad mit Badewanne und WC, separates Gäste-WC, Abstellraum, Küche/Essbereich, großzügiges Wohnzimmer sowie ein südlich ausgerichteter Balkon mit ca. 11m<sup>2</sup>.
3. Kellerabteil ist vorhanden, PKW-Stellplatz mittels Benützungsvereinbarung (ohne Parifizierung!) zugeordnet.
4. Baujahr: 1970, regelmäßige Sanierungen (Fassade, Fenster, Heizung, etc.) stattgefunden
5. Energieausweis: vorhanden (HWB 31 kWh/m<sup>2</sup>a B, fGEE 1,18 C)
6. Heizung: Fernwärme
7. zusätzliche Solaranlage am Dach
8. Wohnanlage ist parifiziert (Wohnungseigentum) und es gibt eine zuständige Hausverwaltung (IMMOPLUS)
9. Verfügbarkeit ab Dezember 2025

## Lage

Die Wohnanlage liegt zentral - in der Bahnhofstraße - in Hohenems, in einer gefragten Wohngegend von Hohenems, die durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof direkt gegenüber) überzeugt. In der näheren Umgebung finden sich zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten, die das Leben für Familien sehr bequem machen.

Neben der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet diese Wohnlage auch gute Anbindungen mit dem PKW. Die Autobahn -Auf- und Abfahrt - erreichen Sie ebenfalls in wenigen Fahrminuten.

Das Zentrum von Hohenems erreichen Sie sogar bequem in wenigen Minuten zu Fuß.

Die Wohnung verfügt über eine tolle Raumaufteilung mit insgesamt 3 Schlafzimmern, was die Wohnung auch für Familien interessant macht. Der südlich ausgerichtete Balkon und das großzügige Wohnzimmer dahinter runden die Wohnung ab und lädt mit einem schönen Panoramablick zum Verweilen ein.

## Kosten

Kaufpreis: € 500.000,00 oder Mietkauf nach Absprache möglich!

Betriebskosten inkl. Rücklagen derzeit **€ 505,00** (exkl. Strom)

Rücklagen Stand per 31.12.2024 **€ 99.379,21,00**

## Zuzüglich Nebenkosten

Grundbucheintragung: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt

Vertragserrichtung: 1,2% zzgl. 20% USt

## Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Wenn Sie auf der Suche nach einer Dachgeschoßwohnung mit Charakter sind, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Hohenems, Bahnhofstraße 26		
<b>Anzeigen ID</b>	290622		
<b>Wohnfläche</b>	109 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	Dachgeschoß	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1970	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Dachgeschoßwohnung
<b>Balkon</b>	11,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fernwärme

<b>Verfügbar ab</b>	Dezember 2025	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,18 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C		

Kaufpreis € 500.000