



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



zur Anzeige



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 109m² Wohnfläche mit. Zudem gibt es ein großzügiges Kellerabteil.

Eckdaten

1. Nutzfläche: ca. 109 m² im 4. OG
2. Raumaufteilung: 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. 11m².
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/m²a 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 Schlafzimmer, was die Wohnung auch für Familien interessant macht. Der südlich ausgerichtete Balkon und das großzügige Wohnzimmer dahinter rundet 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

Grundbuchseintragung: 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.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Hohenems, Bahnhofstraße 26		
Anzeigen ID	290622		
Wohnfläche	109 m²	Zimmer	4
Etage	Dachgeschoss	Bautyp	Gebraucht
Baujahr	1970	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objektyp	Dachgeschosswohnung
Balkon	11,00 m²	Keller	Vorhanden
Abstellraum	Vorhanden	Heizung	Fernwärme

Verfügbar ab	Dezember 2025	Heizwärmebedarf (HWB)	31 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,18 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C		

Kaufpreis	€ 500.000
-----------	-----------