



## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten und Terrasse



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Matteo Fröhlich  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47  
6900 Bregenz  
Telefon: 0043557424511  
Mobile: 00436645373005  
E-Mail: m.froehlich@phima.at

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Auf rund 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein angenehmes Wohngefühl und viel Komfort. Das Highlight ist der rund 114 m<sup>2</sup> große, eingezäunte Garten mit überdachter Terrasse – perfekt zum Entspannen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Die stilvolle Küche mit Steinplatte, Glasrückwand und hochwertigen Geräten fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Im Badezimmer sorgen moderne Möbel und eine Regendusche für besonderen Komfort. Passende Einbauschränke im Gang und Schlafzimmer bieten zusätzlichen Stauraum. Alle Zimmer verfügen über Fußbodenheizung und elektrische Jalousien, die Türen haben eine Sonderhöhe von 2,10 m. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenparkplatz.

Landgeld in Höhe von ca. 61.000€ kann mit übernommen werden.

## Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Die Wohnung befindet sich an der Kaiser-Josef-Straße in Hohenems – eine zentrale, aber dennoch ruhige Lage. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Schulen und

Kindergärten, sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar, was Pendlern eine schnelle Anbindung bietet.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Umgebung durch viel Grün und Ruhe, ideal für Familien oder Paare, die Nähe zur Stadt und gleichzeitig Erholung im Freien schätzen. Freizeitmöglichkeiten, Spazierwege und Naherholungsgebiete sind gut erreichbar, sodass sich urbanes Leben und naturnahe Entspannung perfekt verbinden lassen.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>		Vorarlberg Dornbirn, Hohenems, Kaiser-Josef-Straße 6	
<b>Anzeigen ID</b>	290848		
<b>Wohnfläche</b>	62.38 m²	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2020
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	19,60 m²
<b>Terrasse</b>	19,60 m²	<b>Garten</b>	113,15 m²
<b>Keller</b>	5,95 m²	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Solar, Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31.00 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.65 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Externe ID</b>	phima_1584		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

	Preis auf Anfrage
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 300