

## Hohenems | Wohnen im Herrenried | 4-Zimmer-Gartenwohnung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: WÄLDERIMMO GmbH  
Kontakt: Magnus Hagspiel  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Hof 400, 6866 Andelsbuch  
Telefon: +43 676 5055764  
Mobile: +43 676 5055764  
E-Mail: magnus.hagspiel@waelderimmo.at

### Hohenems | Wohnen im Herrenried | 4-Zimmer-Gartenwohnung

#### Lage

Die Wohnung befindet sich in der Beethovenstraße im beliebten Wohngebiet Herrenried in Hohenems. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in komfortabler Distanz. Die Straße selbst ist kaum wahrnehmbar, was zu einer sehr entspannten Wohnatmosphäre beiträgt. Die Kombination aus Rückzugsmöglichkeit und funktionaler Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv. Das Wohngebiet Herrenried ist zudem für sein harmonisches Wohnumfeld bekannt. Grünflächen und ein familienfreundliches Umfeld prägen das Erscheinungsbild und unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Adresse.

#### Immobilie

Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage im Herrenried in Hohenems und ist vollständig barrierefrei ausgeführt. Die Räume sind gut proportioniert und funktional angeordnet. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Die Küche ist hochwertig ausgestattet und überzeugt durch moderne Markengeräte. Verbaut sind unter anderem ein Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug von Bora, ein Backrohr mit Pyrolyse-Funktion sowie ein Dampfgarer von Bosch. Die Ausstattung ist durchdacht gewählt und bietet hohen Komfort im täglichen Gebrauch.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet ausreichend Fläche für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großen Esstisch. Die Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich stellt ein besonderes Highlight dar. Dank der ganztägigen Sonneneinstrahlung entsteht hier ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien, während die Straße akustisch kaum wahrnehmbar ist. Zwei elektrisch bedienbare Markisen mit Funksteuerung sorgen bei Bedarf für Beschattung, zusätzlich ist ein Heizstrahler für kühle Abende vorhanden. Der private Gartenbereich ist klar vom allgemeinen Garten getrennt, in dem sich auch ein kleiner Spielplatz befindet.

Badezimmer und WC sind getrennt ausgeführt und bieten dadurch zusätzlichen Komfort im Alltag. Eine separate Abstellkammer innerhalb der Wohnung ergänzt die praktische Raumaufteilung und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das sich auf derselben Ebene wie die Wohnung befindet. Ein Lift ist im Gebäude vorhanden, wird für diese Einheit jedoch nicht benötigt, da sowohl die Wohnung als auch der Keller stufenlos erreichbar sind.

Ein Carport-Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet, darüber hinaus stehen vier allgemeine Besucherparkplätze zur Verfügung. Für eine E-Ladestation wurde bereits eine entsprechende Vorbereitung inklusive Leitungsführung geschaffen, sodass eine spätere Installation problemlos möglich ist.

Ein weiteres praktisches Ausstattungsmerkmal der Wohnung ist die eigene SAT-Anlage, die eine unabhängige und flexible Medienversorgung ermöglicht.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause in ruhiger Lage mit viel Grünfläche, barrierefreiem Wohnkomfort und hochwertiger Ausstattung.

### Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**  
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Hohenems		
<b>Anzeigen ID</b>	295620	<b>Zimmer</b>	4
<b>Wohnfläche</b>	83.86 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	2019
<b>Etage</b>	EG	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Terrasse</b>	16,25 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Keller</b>	4,64 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	120,98 m <sup>2</sup>		

<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	35 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.73 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- A Faktor (Klasse fGEE)</b>	A
<b>Externe ID</b>	justimmo_363501_627		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)	Carport	

Kaufpreis € 545.000