



## Modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in zentraler Lage von Hohenems



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: ImmoCaDo GmbH  
Kontakt: Laurin Sutter  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sandgasse 13d  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ:  
Telefon: 00435572430984  
Mobile: -  
E-Mail: laurin@immo-cado.com

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- Adresse: Angelika-Kaufmann-Straße 8, Top 13, 6845 Hohenems
- Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten
- 4. Obergeschoss, bequem per Lift erreichbar
- Baujahr: 1968
- Wohnfläche: 80,29 m<sup>2</sup>
- Balkon: 11,5 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 6,23 m<sup>2</sup>
- Kürzlich umfassend saniert
- Hochwertige, neue Küche
- Modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche und Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Badezimmer und WC jeweils mit Fenster
- Heizung: Fernwärme
- Energiekennzahl: 42,6 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieklasse B
- Ausreichend Besucherparkplätze vorhanden
- Kaltmiete: €1.095,80
- Betriebskosten: € 294,20
- Garagenstellplatz für € 100,-- zumietbar
- Zentrale Lage, fußläufig zum Bahnhof Hohenems

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der beliebten Angelika-Kaufmann-Straße in

Hohenems und überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne Ausstattung. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 28 Einheiten und ist bequem über einen Lift erreichbar.

Mit einer Wohnfläche von rund 80,29 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Der großzügige Balkon mit ca. 11,5 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden mit Ausblick ein. Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit 6,23 m<sup>2</sup> zur Verfügung, das praktischen Stauraum bietet.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend saniert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und modernen Zustand. Besonders hervorzuheben ist die neue, hochwertige Küche, die nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend gestaltet ist. Das Badezimmer überzeugt mit einer begehbarer Dusche, einem Doppelwaschbecken sowie einer zeitgemäßen Ausstattung. Ein weiterer Komfortfaktor ist das separate WC. Sowohl das Badezimmer als auch das WC verfügen über Fenster, was für natürliche Belichtung und optimale Belüftung sorgt.

Beheizt wird die Wohnung mittels umweltfreundlicher Fernwärme. Der gute energetische Zustand des Gebäudes wird durch den Energieausweis mit einer Energiekennzahl von 42,6 und der Energieklasse B unterstrichen. Ein Garagenstellplatz kann für € 100,- dazu gemietet werden darüber hinaus stehen ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist als äußerst attraktiv zu bezeichnen: sehr zentral gelegen und dennoch angenehm ruhig. Der Bahnhof Hohenems ist fußläufig erreichbar, ebenso diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Einrichtungen und Freizeitangebote. Diese Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und durchdachtem Wohnkomfort macht diese Wohnung zu einer besonders interessanten Immobilie auf dem Hohenemser Immobilienmarkt.

Einmalkosten:

Kaution: 3 BMM

Vertragserstellungsgebühr: € 400,- zzgl. 20 % MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Mietvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Hohenems		
<b>Anzeigen ID</b>	295979	<b>Zimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	80.29 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1968
<b>Bautyp</b>	Saniert	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Keller</b>	6,23 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	11,50 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizung</b>	Fernwärme, Zentralheizung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	42.60 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Externe ID</b>	CaDo-110
<b>Klasse</b>		<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1) Freiplatz (1)
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B		

---

Gesamtbelastung	€ 1.390
Netto-Kalmtiete	€ 1.095,8
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 294,2
Miete (Auto-)Stellplatz	€ 100
Garage	