

# Wohnen auf zwei Ebenen - großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Hohenems



Standort: 6845 Hohenems - Objektnummer: 1622

Lage:

zentral ausgezeichnete Verkehrsanbindung sehr gute Infrastruktur sonnig

#### Sonstiges:

Diese gepflegte 5,5-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1991 befindet sich in zentraler Lage von Hohenems und bietet mit rund 110 m² Wohnfläche reichlich Platz für Familien, Paare oder Menschen, die Raum zum Leben und Arbeiten suchen.



# Wohnen auf zwei Ebenen - großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Hohenems

Diese helle und großzügig geschnittene 5,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1991 in zentraler Lage von Hohenems. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und eine sehr gute Infrastruktur direkt vor der Haustür.

Der große Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für Familie und Gäste. Die angrenzende Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das Badezimmer verfügt über hochwertige Einbaumöbel sowie eine Badewanne/Dusche, das separate WC bietet zusätzlichen Komfort.

#### Highlights auf einen Blick

- 5,5 gut geschnittene Zimmer
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer mit hochwertigen Einbaumöbeln
- Separates WC
- Tiefgaragenplatz inklusive
- Ca. 110 m² Wohnfläche
- Sehr gepflegter Zustand
- Zentrale Lage mit bester Infrastruktur
- Kellerabteil inklusive

Die Wohnung liegt in einer äußerst begehrten Lage von Hohenems – zentral, aber ruhig. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Umgebung:

Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl mit dem Auto (Autobahnanschluss in wenigen Minuten) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahnhof und Bushaltestellen in der Nähe). Auch zur Schweizer Grenze ist es nicht weit – ideal für Pendler.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 457,01 (inkl. € 119,10 Reparaturfonds) Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 95.000,00 Energieausweis (HWB-Wert) = 53 kWh/m²a (C) | (fGEE) = C 1,12

#### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com



inrichtung: Ki	agenwohnung üche und Einbaugeräte, Badezimmer mit Elnbaumöbel, WC, fix
<u> </u>	üche und Einbaugeräte, Badezimmer mit Elnbaumöbel, WC, fix
	erbautes Inventar
VE	endutes inventar
tellplätze: ei	gene Garage direkt in der Tiefgarage
eparaturfond Stand: ca	a. € 95.000,00 (Stand 31.12.2024)
etriebskosten monatlich: ca	a. € 457,01 (inkl. € 119,10 Reparaturfonds)
ohnfläche: 11	10,26 m²
errassenfläche: 8	m²
ellerfläche: 18	3 m²
immer: 5,	5
nzahl Badezimmer: 2	
aujahr: 19	991
WB-Wert: 53	3.00 kWh/m²a
WB-Klasse: C	
ahrradraum: Ja	3
nterkellert: Ja	3
eizungsart: Ze	entralheizung
efeuerung: Ga	as
erfügbarkeit: na	ach Vereinbarung

Kaufpreis: € 439.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

1,2% Vertragskosten

3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.





#### Grundriss 1/2





#### Grundriss 2/2





## Bildergalerie 1/6



Wohnen



Kochen | Essen



Kochen | Essen



Kochen | Essen



Kochen | Essen



Wohnen



## Bildergalerie 2/6



Wohnen



Zimmer



Zimmer



Zimmer



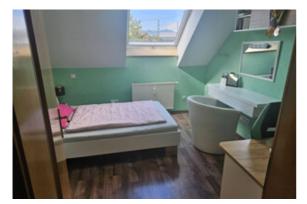
Zimmer



Zimmer



### Bildergalerie 3/6



Zimmer



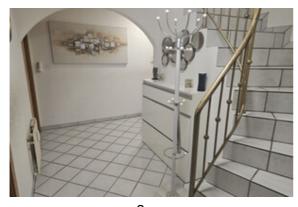
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Gang



Gang



## Bildergalerie 4/6



Gang



Eingang



Keller



Aussicht



Außenbereich



Außenansicht



### Bildergalerie 5/6



Außenansicht



Außenansicht



Rücksicht



Besucher Parkplätze



Einfahrt



Tiefgaragen Einfahrt



## Bildergalerie 6/6



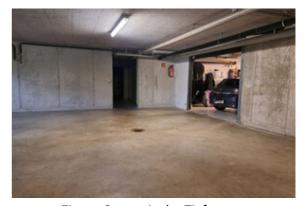
Tiefgarage



Garage



Fahrradraum



Eigene Garage in der Tiefgarage



Trockenraum



Lageplan 1/4



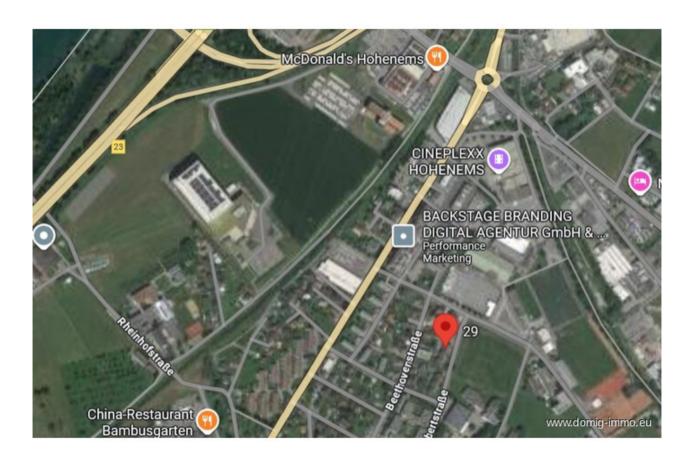


Lageplan 2/4



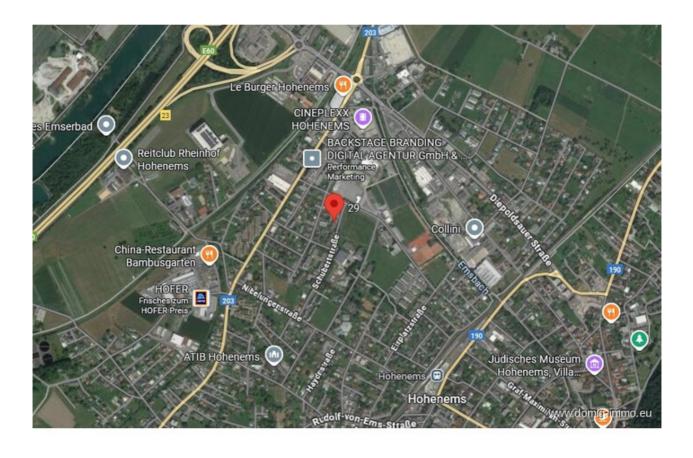


Lageplan 3/4





Lageplan 4/4





#### Anfahrtsskizze



Office Dornbirn: Moosmahdstr. 42 A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien Zentrale

Moosmahdstraße 42 6850 Dornbirn Österreich T: +43 5572 401023 office@domig-immo.at



Andreas Domig

Ihr Ansprechpartner

Moosmahdstrasse 42 6850 Dornbirn Österreich M: 00436769683195 andreas@domig-immo.at

www.domig-immo.eu