



#0020000285

## Glücksgefühl auf 2 Etagen

6845 Hohenems



Kaufpreis: 447.000,00 €

Wohnfläche: 104,54 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Carmen Gratwohl  
Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Vorarlberg  
carmen.gratwohl@raiba.at  
+43 664 62 72 339  
+43 5574 405-521





## BESCHREIBUNG

Die großzügig geschnittene Wohnung ist im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss eines Mehrparteienhauses mit insgesamt 12 Wohnungen untergebracht (kein Lift).

Ein Kaminofen im Wohnzimmer und Dachschrägen machen diese Wohnung besonders gemütlich und behaglich!

Mittels einer Holztreppe in der Wohnung ist das Dachgeschoss erreichbar, dort befindet sich ein zweites Schlafzimmer mit Waschtisch und ein weiterer Raum mit ca. 23 m<sup>2</sup> welcher derzeit zum Basteln, Nähen u. s. w. genutzt wird.

Durch den Einbau einer Wand könnte hier mit wenig Aufwand ein drittes Schlafzimmer entstehen.

Raumeinteilung 1. OG:

Diele/Garderobe, Bad, WC, Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Wohnen/Essen, Küche, Loggia

Raumeinteilung DG:

Schlafzimmer, Arbeitszimmer

Die nach Südwesten ausgerichtete Loggia ist vom Wohnbereich aus zugänglich, ein Gartenanteil mit ca. 20 m<sup>2</sup> zur alleinigen Nutzung, ein Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil sind vorhanden und der Wohnung fix zugewiesen (im Kaufpreis enthalten).

Highlights:

gepflegte Wohnung

beste Infrastruktur

ruhige, sonnige Lage

niedrige Betriebskosten

gut gefüllter Reparaturfond

kein Sanierungsstau

Kaminofen im Wohnzimmer

Bad mit Fenster

2 Schlafzimmer + Arbeitszimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup>

Loggia

Tiefgaragenplatz

Gartenanteil zur Privatnutzung

kurzfristiger Bezug möglich



Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3% zzgl. USt. Vermittlungshonorar

Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% USt. und Barauslagen



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung, Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Zentralheizung: Gas, Fußbodenheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	15.02.2024
Gültig bis	14.02.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	79,91
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,41
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	447.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	214,00 € inkl. USt.
----------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	214,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	447.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% USt., Barauslagen
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Hohenems

#### Gesundheit

< 500m: Nibelungen-Apotheke

< 500m: Dr. Otmar Ess

< 500m: Landeskrankenhaus Hohenems

< 500m: Fa Für Kinder- Und Jugendheilkunde

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Bahnhofstraße

#### Einkauf

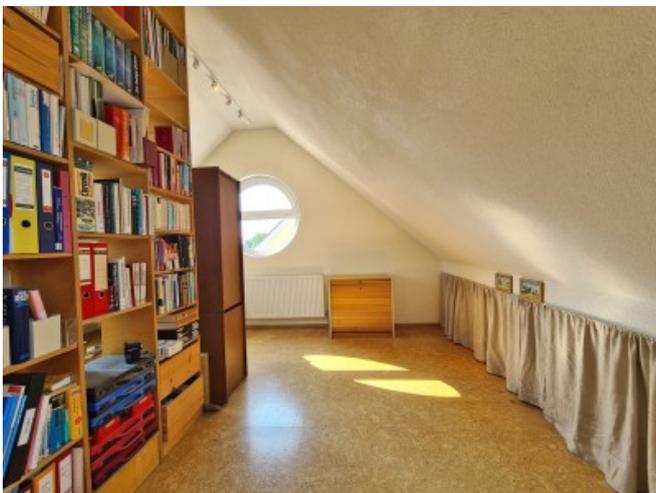
< 500m: NKD

#### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

