

## Schöne großzügige 4 Zimmer - Wohnung mit 2 Balkonen und Garage im Zentrum von Hohenems!



Standort: 6845 Hohenems - Objektnummer: 1445

### Lage:

zentral  
ruhig  
gute Infrastruktur  
gute Verkehrsanbindung  
große einzelne Garage

### Sonstiges:

Zum Verkauf steht eine im Jahr 2018 komplett sanierte, großzügige 4 Zimmer - Wohnung, ca. 98m<sup>2</sup> mit 2 Balkonen und einer Garage in zentraler Lage von Hohenems.

---

## Schöne großzügige 4 Zimmer - Wohnung mit 2 Balkonen und Garage im Zentrum von Hohenems!

Die im Jahr 2018 komplett sanierte, großzügige 4 Zimmer - Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 98m<sup>2</sup> ist zentral und dennoch ruhig gelegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ausreichend Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes, sowie Kindergärten und Schulen. Die Lage der Wohnung ermöglicht Ihnen einen guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, sowie zur A14.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen, hellen Wohn- Essbereich mit einem direkten Zugang zum ca. 15m<sup>2</sup> großen und überdachten Balkon. Angrenzend zum Wohn- Essbereich befindet sich ein Abstellraum, der zusätzlich zum zur Wohnung gehörenden Kellerabteil, für weiteren Stauraum sorgt. Die restlichen Zimmer der Wohnung unterteilen sich in ein großzügiges Elternschlafzimmer (ca. 15m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum zweiten Balkon (ca. 6m<sup>2</sup>) der Wohnung, sowie zwei weitere Schlafzimmer und einem kleinen Büro. Das Badezimmer wurde, wie der Rest der Wohnung, 2018 komplett saniert und verfügt über eine große begehbare Dusche, ein WC und Bidet.

Die Wohnung wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, die Wärme in den einzelnen Räumen kann über Radiatoren gesteuert werden.

Zur Wohnung gehört eine große Einzelgarage mit elektr. Garagentor. Vor der Garage kann noch ein weiteres Auto geparkt werden. Die Anlage verfügt über ausreichend Besucherparkplätze.

Betriebskosten monatlich: € 487.- (inkl. € 91,50 Reparaturfonds und Garage)

Reparaturfondsguthaben (Stand 29.03.2024) = € 48.059,60

Heizvorsorgefond (Stand 29.03.2024) = € 70.500,00

Energieausweis (HWB-Wert) = 80 kWh/m<sup>2</sup> a (C)

### FINANZIERUNG:

Tel.: +43 5572/40 10 29, [office@laendlefinanz.at](mailto:office@laendlefinanz.at), [www.laendlefinanz.at](http://www.laendlefinanz.at)

Ländle Finanz Raid & Partner OG, Moosmahdstraße 42, A-6850 Dornbirn

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	nach Vereinbarung
Reparaturfond Stand:	(Stand 29.03.2024) = € 48.059,60, Heizvorsorgefond = € 70.500,00
Betriebskosten monatlich:	€ 487.- (inkl. € 91,50 Reparaturfonds und Garage)
im Kaufpreis enthalten:	1x Kellerabteil 1x große einzelne Garage mit elektrischem Tor
Wohnfläche:	98,4 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	6 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Anzahl der Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl der Balkone:	2
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil/Voll Saniert
HWB-Wert:	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Ölheizung
Befuerung:	Zentralheizung
Extras:	Personenaufzug vorhanden

**Kaufpreis:** € 445.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss



Bildergalerie 1/4



Wohnen / Essen



Kochen



Essen



Kochen



Essen



Wohnen

Bildergalerie 2/4



Schlafzimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Gang



Bad / WC

Bildergalerie 3/4



Bad



Bad



Gang



Balkon



Balkon



Gemeinschaftsgarten

Bildergalerie 4/4



Lift

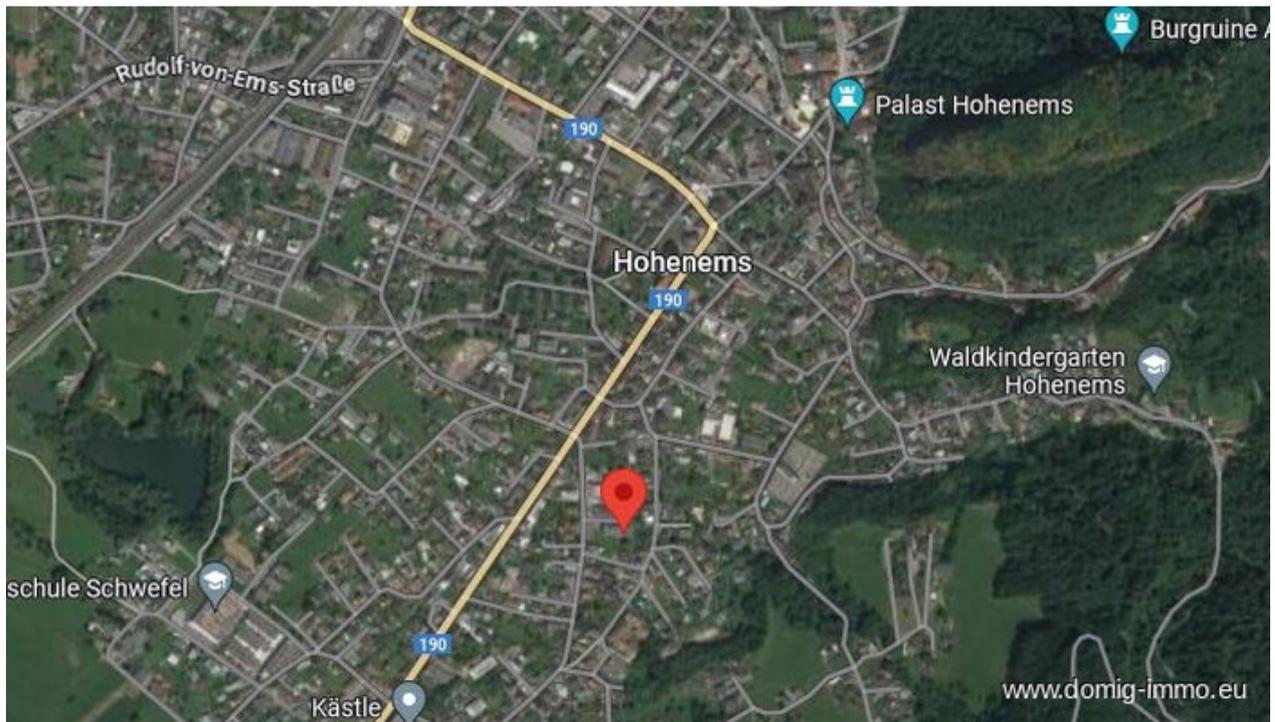


Außenansicht

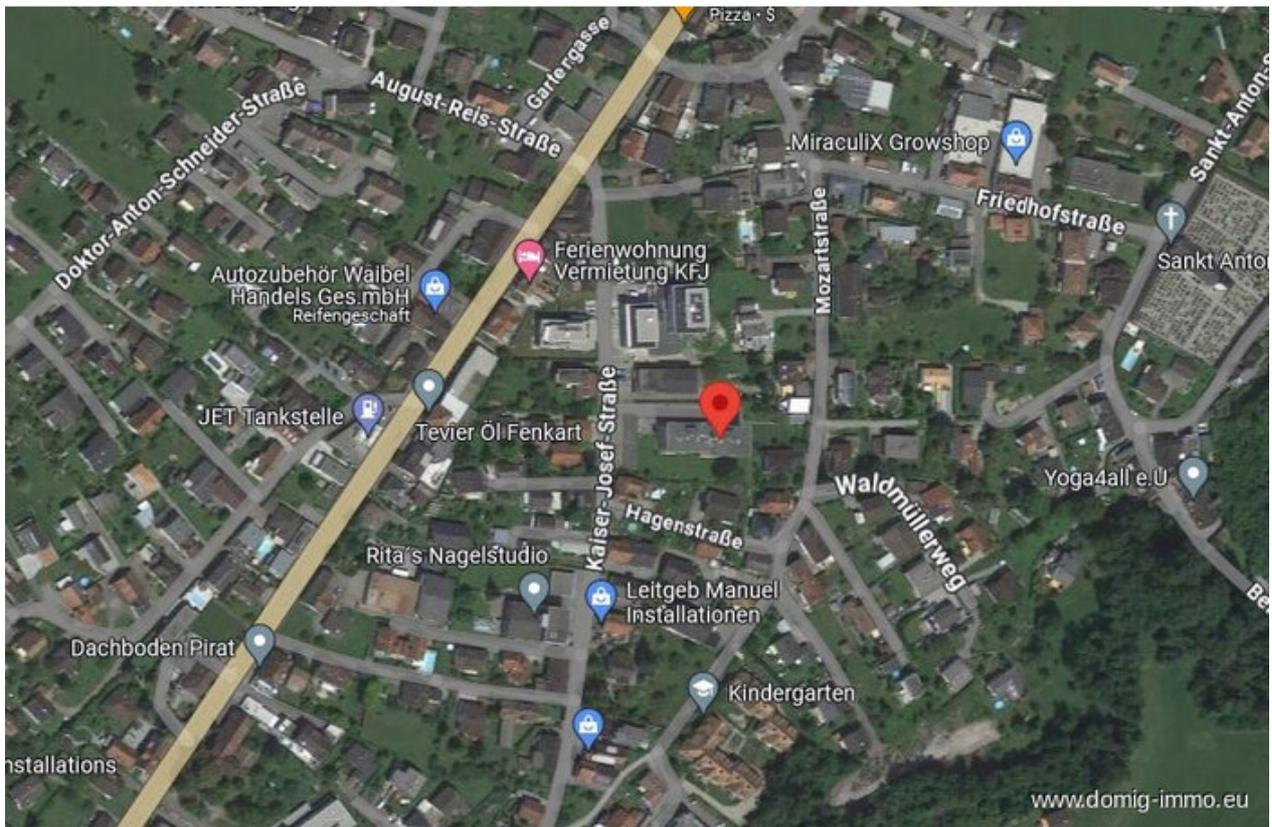


Garage

Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 676 9683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)