

## NEUER PREIS: 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Platz für Familien, Paare oder Menschen, die Raum zum Leben und Arbeiten suchen.

## NEUER PREIS: 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a (C) | (fGEE) = C 1,12

### FINANZIERUNG:

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

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

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Küche und Einbaugeräte, Badezimmer mit Einbaumöbel, WC, fix verbautes Inventar
Stellplätze:	eigene Garage direkt in der Tiefgarage
Reparaturfond Stand:	ca. € 95.000,00 (Stand 31.12.2024)
Betriebskosten monatlich:	ca. € 457,01 (inkl. € 119,10 Reparaturfonds)
Wohnfläche:	110,26 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	8 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,5
Anzahl Badezimmer:	2
Baujahr:	1991
HWB-Wert:	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
Fahrradraum:	Ja
Unterkellert:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung

**Kaufpreis:** € 425.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

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



## Grundriss 1/2

2. OG 75.62m<sup>2</sup> (65.17m<sup>2</sup>), DG 34.64m<sup>2</sup> (20.34m<sup>2</sup>), ges. 110.26m<sup>2</sup> (85.51m<sup>2</sup>)

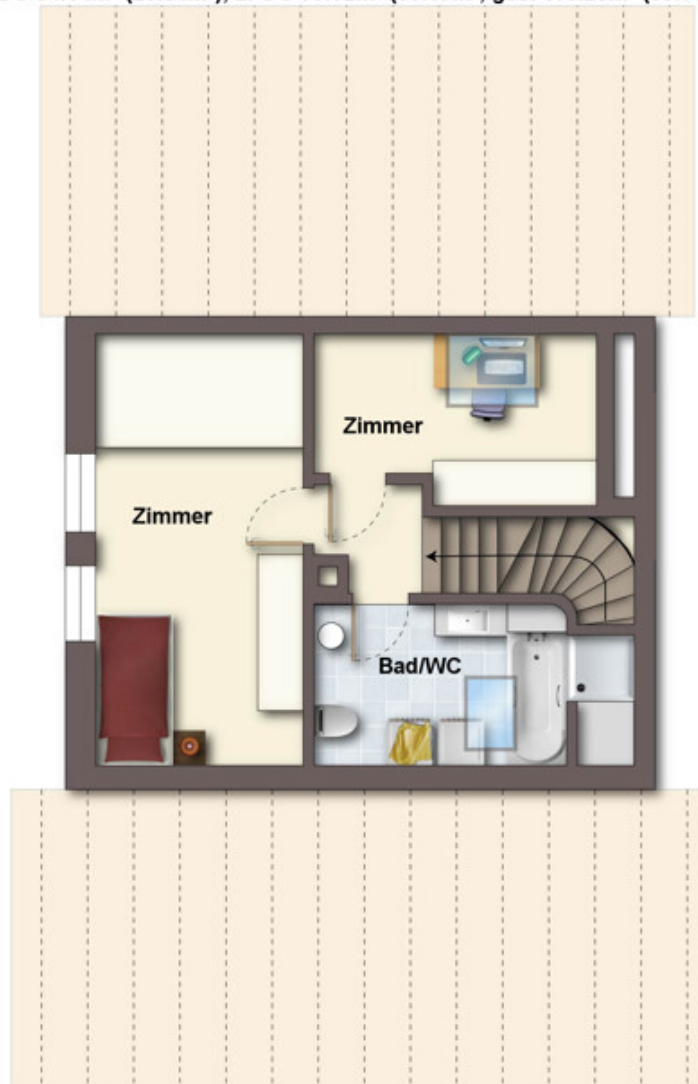


Grundriss ohne Maßstab!

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

Grundriss 2/2

DG 34.64m<sup>2</sup> (20.34m<sup>2</sup>), 2. OG 75.62m<sup>2</sup> (65.17m<sup>2</sup>, ges. 110.26m<sup>2</sup> (85.51m<sup>2</sup>))



Grundriss ohne Maßstab!

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



Bildergalerie 1/6



Wohnen



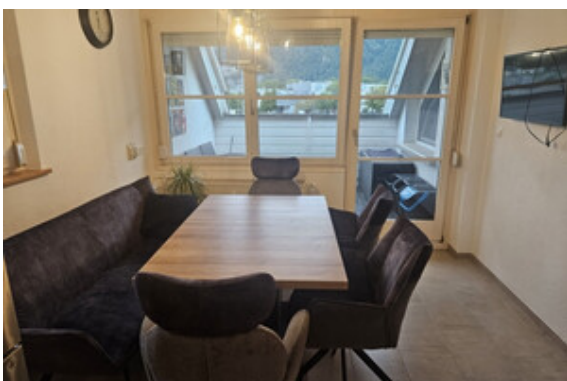
Kochen | Essen



Kochen | Essen



Kochen | Essen



Kochen | Essen



Wohnen

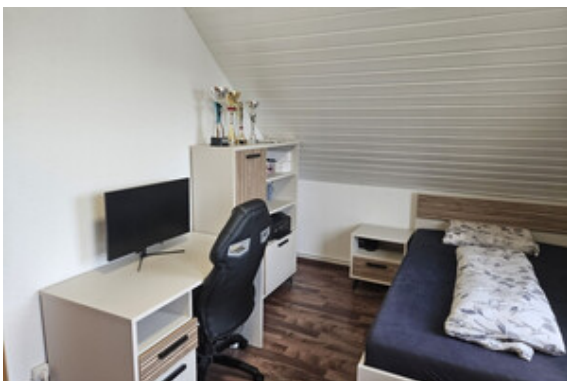
Bildergalerie 2/6



Wohnen



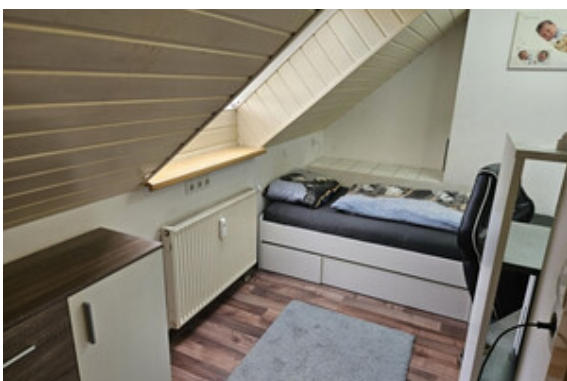
Zimmer



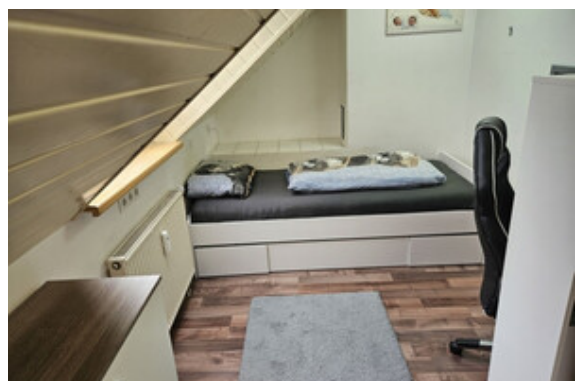
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer

Bildergalerie 3/6



Zimmer



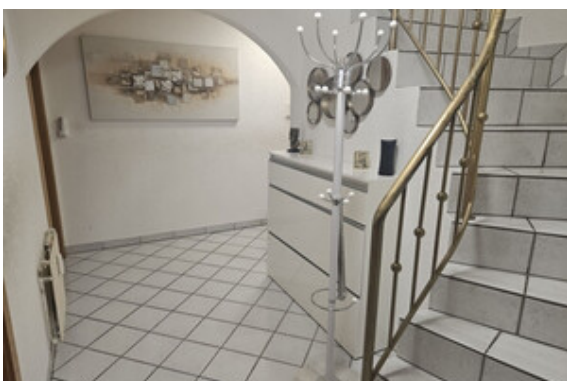
Badezimmer



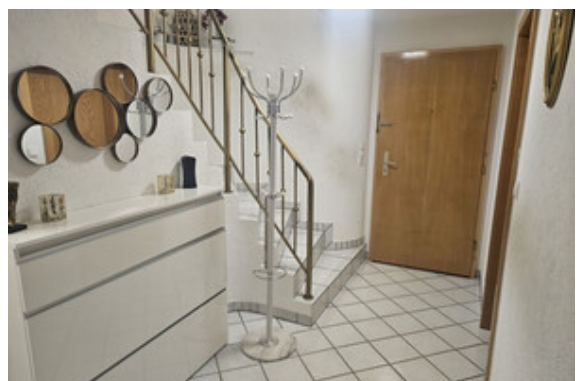
Badezimmer



Badezimmer



Gang



Gang



Bildergalerie 4/6



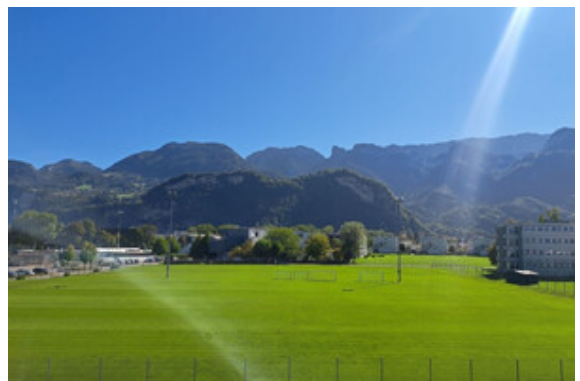
Gang



Eingang



Keller



Aussicht



Außenbereich



Außenansicht

Bildergalerie 5/6



Außenansicht



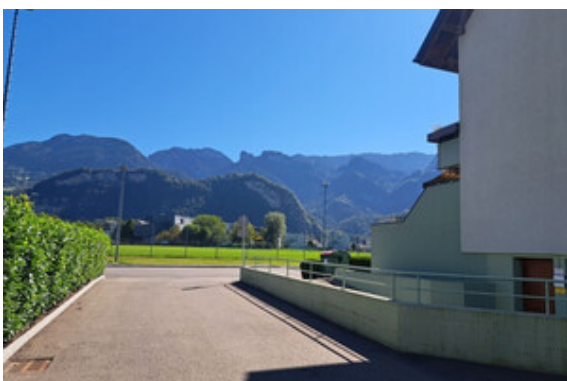
Außenansicht



Rücksicht



Besucher Parkplätze

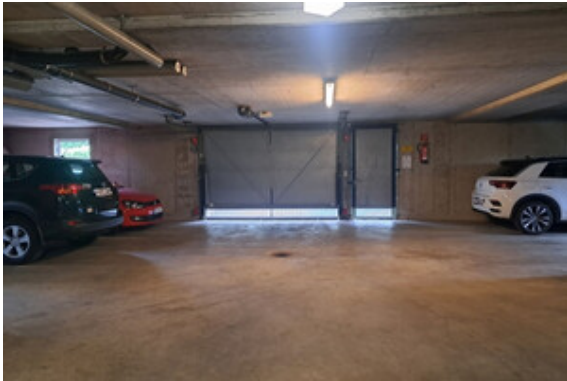


Einfahrt



Tiefgaragen Einfahrt

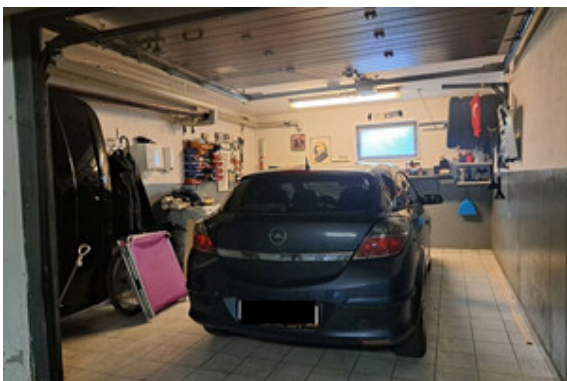
Bildergalerie 6/6



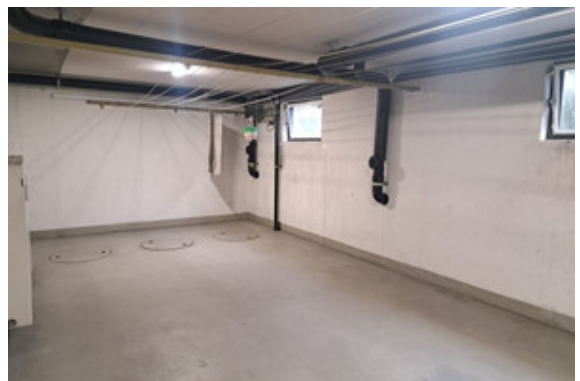
Tiefgarage



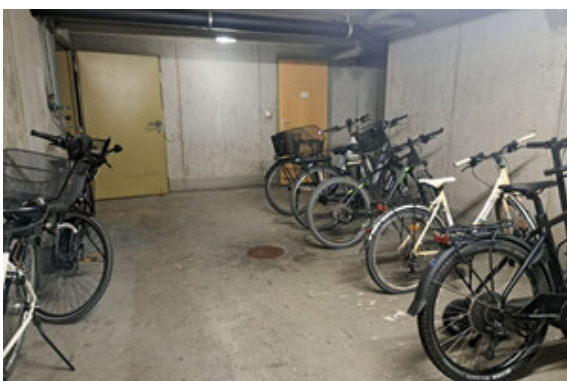
Eigene Garage in der Tiefgarage



Garage



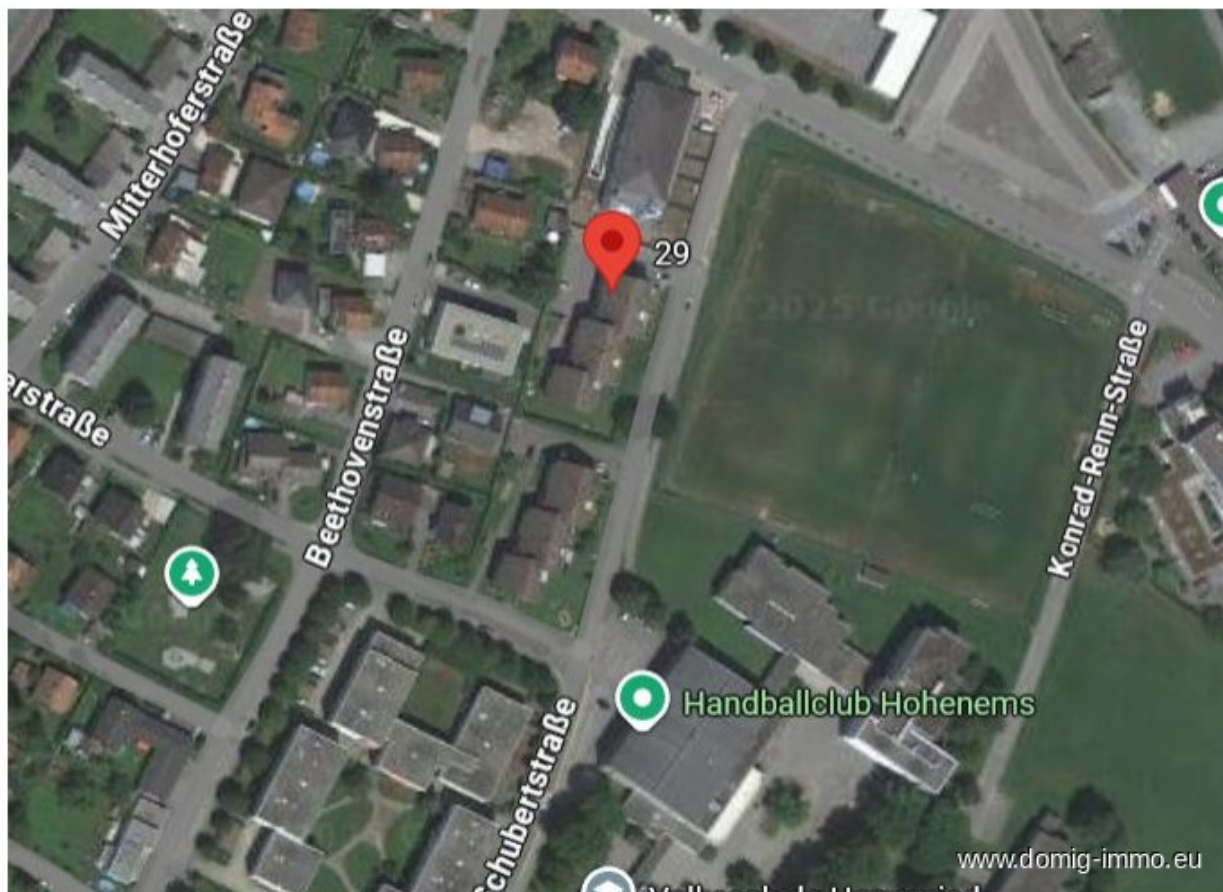
Trockenraum



Fahrradraum

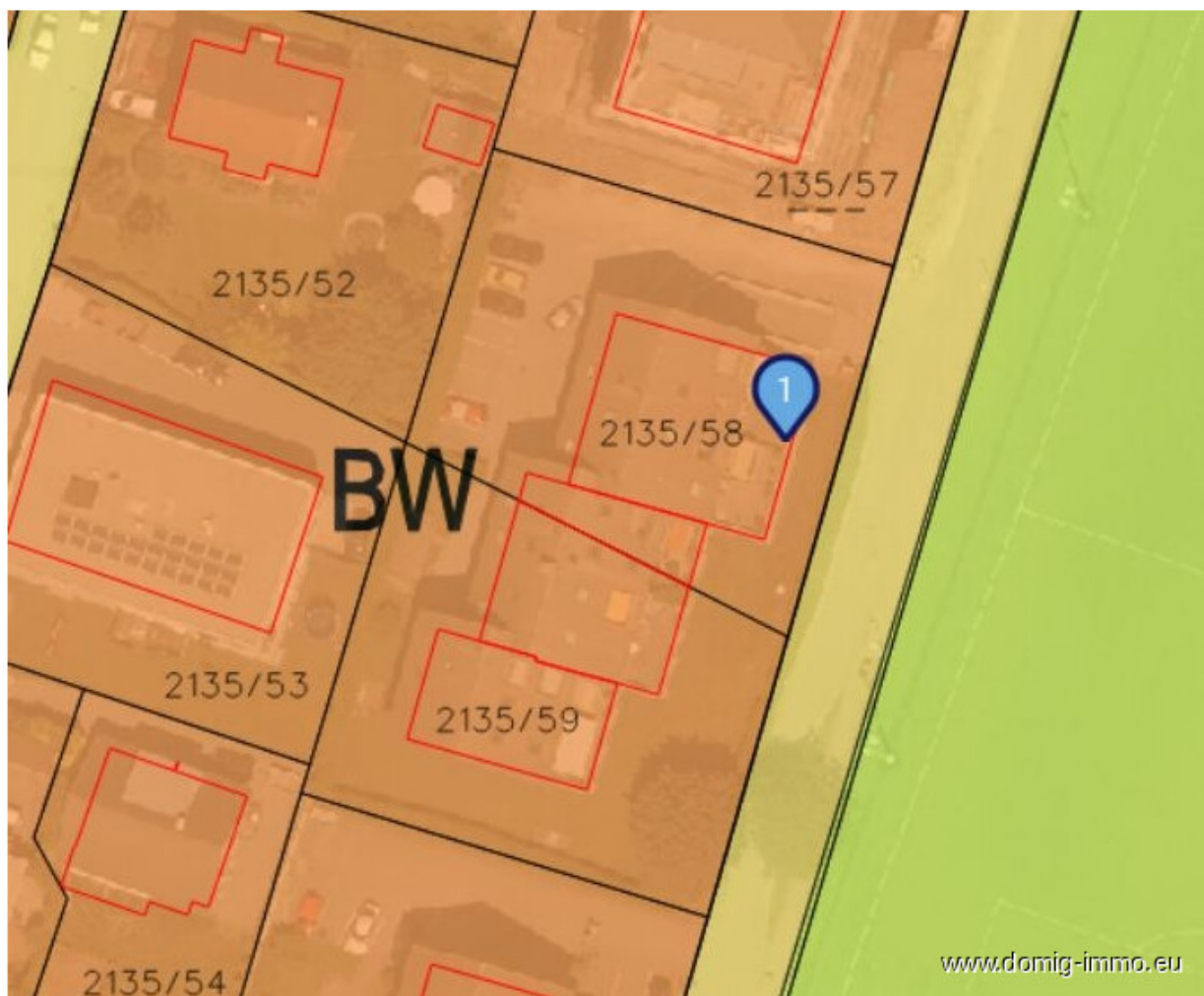


Lageplan 1/4

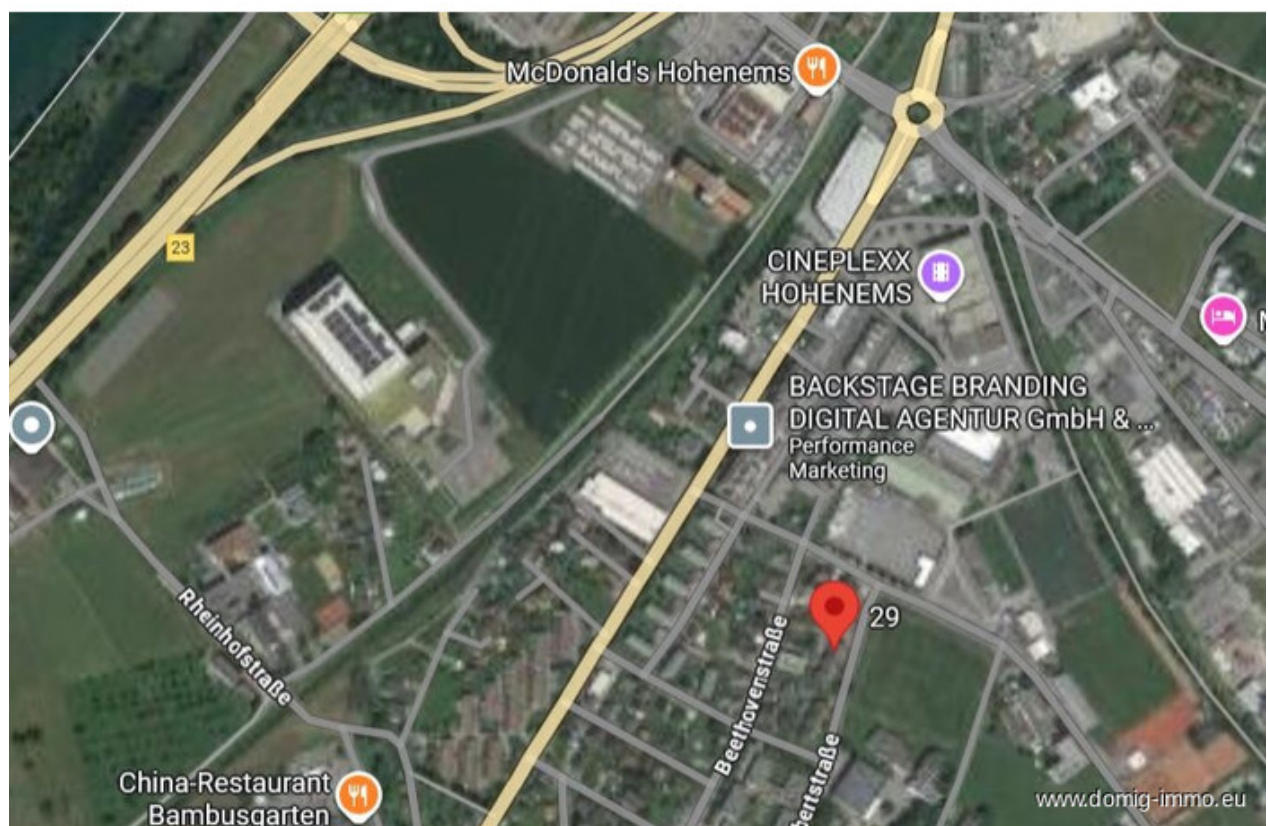




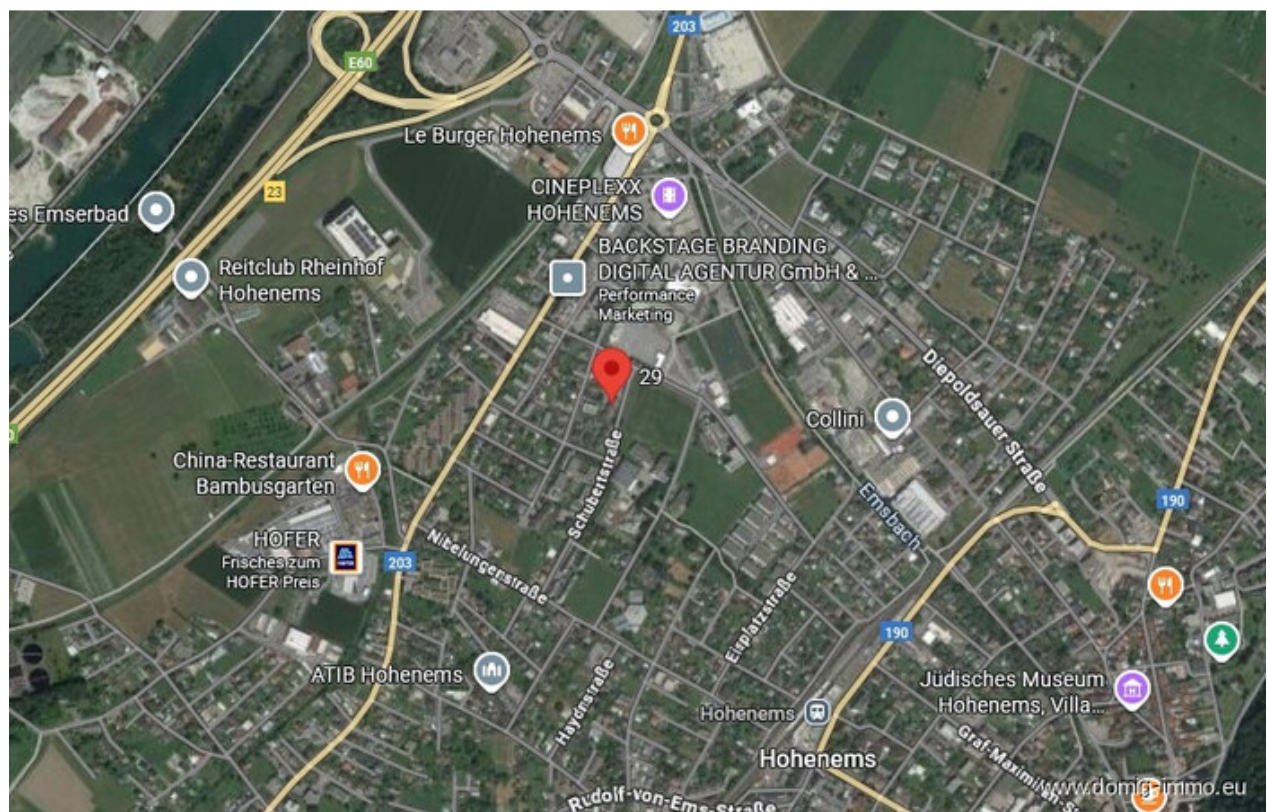
Lageplan 2/4



Lageplan 3/4



## Lageplan 4/4





## 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: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

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