

Exposé

4,5 Zimmer Gartenwohnung einer Doppelhaushälfte Zentral in Hohenems

Privatverkauf - Keine Maklerkosten



Exposé

Gartenwohnung Hohenems

Nur aufgrund von Platzmangel trennen wir uns von unserer Wohnung in dieser hochwertig errichteten Kleinwohnanlage (nur 2 Wohnungen) mit sehr guter Infrastruktur.

(übrigens: der Kindergarten, die Volksschule und die Mittelschule sind nur ca. 425m entfernt!) und beste Verkehrsanbindung in zentraler Lage von Hohenems.

Die Wohnung verfügt über rund 86 m² Wohnfläche mit schöner Ausstattung. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine ca. 12 m² große Terrasse mit Glasdach und elektrischer Markise und einem ca. 80 m² großen Garten, ca. 5,24 m² Schopf, einem Carport-Platz mit einem zusätzlichen Autoabstellplatz davor (selbstverständlich bereits im Kaufpreis inbegriffen).

Sehr praktisch: es sind **nur 2 Wohnungen im Haus** – dh. schnelle und unkomplizierte Absprachen, wenn mal was wäre. Fahrräder können direkt bei der Eingangstür oder im Gartenschopf abgestellt werden. Es gibt hier auch keine Hausverwaltung im herkömmlichen Sinn, somit entfallen hier unnötige Kosten.

Der Garten ist direkt vom Parkplatz über eine abgesperrte Türe erreichbar. Praktisch, wenn die Großeinkäufe direkt über den Garten in die Wohnung gebracht werden möchten. Fast alle Fenster sind mit Fliegengitter bzw. einer Fliegentüre ausgestattet.

Ausstattung:

- Zentralheizung mit Erdgas
- Solare Warmwasseraufbereitung (senkt den Gasverbrauch im Sommer auf ein Minimum)
- Fußbodenheizung in allen Räumen -> Einzelraumregelung (Raumthermostat)
- Klimaanlage
- Einbauküche
- großzügige Terrasse mit Markise (elektrisch) und Glasdach
- Garten mit ca. 80 m² (komplett mit einer Hecke „eingezäunt“, dh. Kinder können auch alleine in den Garten, ohne, dass man ständig dabei sein muss)
- Bad mit Dusche, Badewanne, WC, einem „tiefen“ Spiegelschrank
- Gäste WC

Lage:

- sehr familienfreundlich
- sehr gute Infrastruktur
- Kindergarten, Volks- und Mittelschule in der Nähe
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (zu Fuß in 8 Minuten am Bahnhof Hohenems)
- jegliche Art von Geschäften innerhalb von 5-10min mit dem Auto erreichbar
- nicht direkt an einer Hauptstraße und trotzdem sehr zentral in Hohenems
- mit dem Fahrrad in 5-10min. im Rheinauen (Schwimmbad), Cineplexx, Eislaufplatz, etc

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr
- 1,0% + 20% Ust. für Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung + Barauslagen Kaufvertrag

Eintragungsgebühren:

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 %.

Dies gilt allerdings nur noch bis 30.06.2026.

(Genaue Details noch in Abklärung, aber aktueller Informationsstand ist, dass die Summe zeitgerecht auf dem Treuhandkonto eingezahlt sein muss, um unter die Befreiung zu fallen.)

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

Kaufpreis € 468.000,00

Betriebskosten

Strom Allgemein	€ 11,60
-----------------	---------

Strom Wohnungsbezogen	€ 55,00
-----------------------	---------

Gas Wohnungsbezogen	€ 160,00
---------------------	----------

Wasser/Kanal Wohnungsbezogen	€ 35,00
------------------------------	---------

Monatliche Kosten von ca.	€ 261,60
---------------------------	-----------------

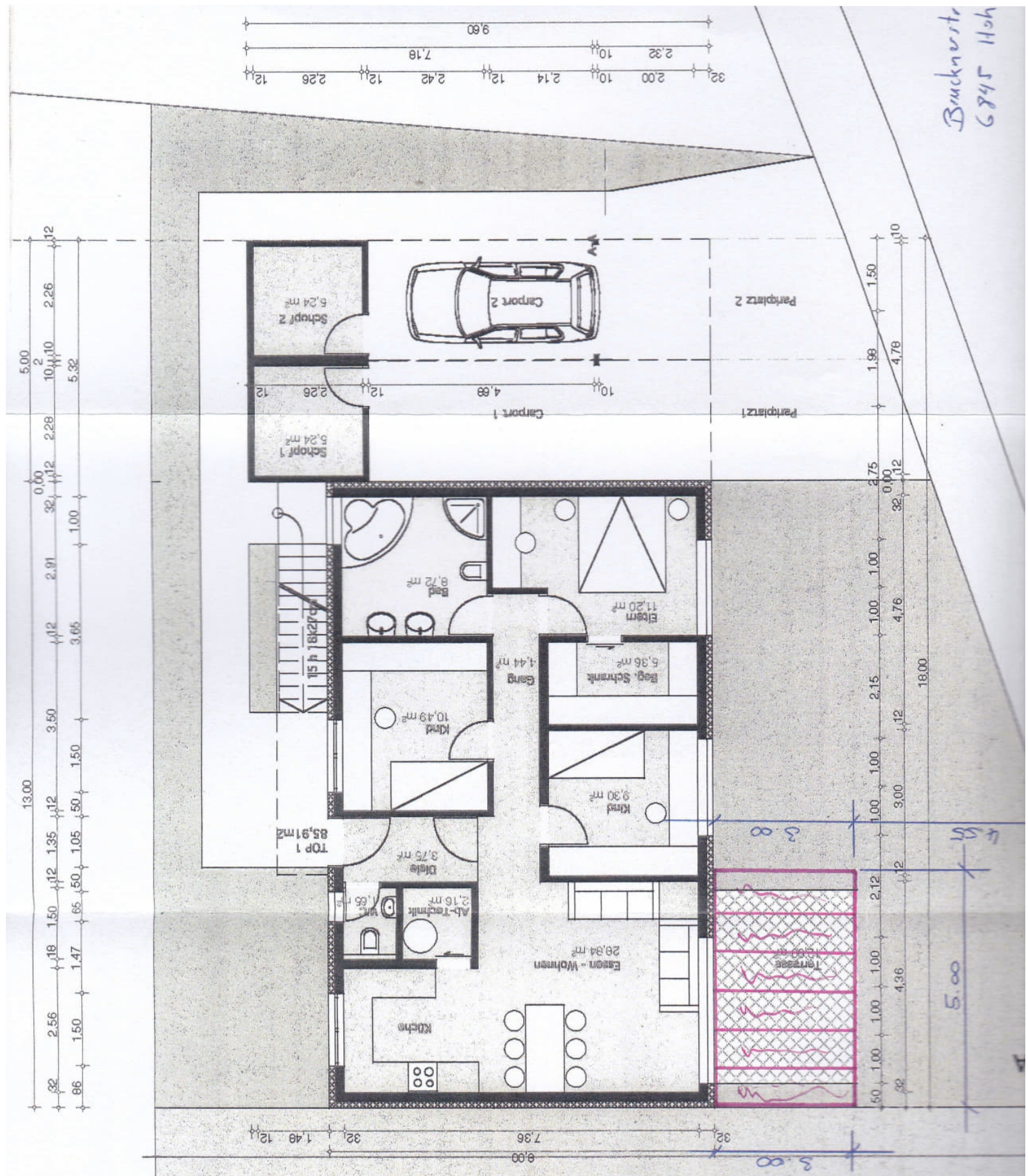
INFO:

Das ist eine Berechnung mit unserem durchschnittlichem Jahresverbrauch / 12 Monate.
Je **nach Bedarf** können die **Kosten** natürlich **variieren**.

Detailinformationen

Bundesland	Vorarlberg
Bezirk	Dornbirn
Nähe	Spital
Ausrichtung	Westen
Objektart	Wohnung
Barrierefrei	NEIN (kleiner Absatz bei Haus- & Gartentüre)
Nutzungsart	Wohnen
Wohnfläche	ca. 85,91m ²
Anzahl Zimmer	4,5 (3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, Begehb. Kleiderschrank)
Anzahl WC	1
Anzahl Bäder inkl. WC	1
Anzahl Abstellräume	2
Anzahl Garten	1 (ca. 80m ²)
Anzahl Terrasse	1
Terrassenfläche	ca. 15m ²
Anzahl Stellplätze	2
Etage	Erdgeschoss
Zustand	gepflegt
Baujahr	2005
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Möblierung	Küche, Bad
Beziehbar ab	spätestens 05.September.2026 (eher früher)
Lagebewertung	gut
Lärmpegel	geringe Beeinträchtigung
HWB	74kWh/m ² a
HWB Klasse	C
fGEE	0,95
fGEE Klasse	B
Energieausweis gültig bis	06.10.2030
Bauweise	Massiv, Stahlbeton, Ziegel
Dachform	Flachdach
Boden	Fliesen, Parkett
Befeuern	Gas, Solarenergie
Heizungsart	Zentralheizung
Klimatisiert	JA
WC's	1 Gäste WC
Bad	1 Badewanne, 1 Dusche, 1WC, Fenster
Küche	Einbauküche (Kühlschrank, Spülmaschine Herd, Backrohr, Mikrowelle)
Stellplatzart	1x Carport, 1x Parkplatz
Extras	Abstellraum

Grundriss:



Alle Maße und Angaben ohne Gewähr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen und sie dienen lediglich zur Orientierung der Raumaufteilung.

Bilder Eingangsbereich:



Bilder Gang / Gäste WC:



Bilder Stube / Essbereich:



Bilder Küche:



Bilder Bad:



Bilder Ankleide:



Bilder Eltern-Schlafzimmer:



Bilder 1.Kinderzimmer:



Bilder 2.Kinderzimmer:



Bilder Garten:

