

# Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Küche

Objekt: 1663 • Lustenauer Straße 113 • 6845 Hohenems



## Eckdaten im Überblick

<b>ObjektNr.</b>	1663
<b>Objekttyp</b>	Wohnung
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Topnummer</b>	W 2
<b>Wohnfläche</b>	45,59 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Balkon/Terrasse</b>	5,66 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkone</b>	1
<b>Heizungsart</b>	Öl
<b>Heizsystem</b>	Zentralheizung (Öl)
<b>Lift</b>	Personenaufzug
<b>Beziehbar</b>	nach Vereinbarung
<b>Baujahr</b>	1974
<b>HWB</b>	103 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>HWB Klasse</b>	D
<b>Betriebskosten</b>	237,98€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschriftung der Hausverwaltung
<b>Preis</b>	225.000,00€

### **Einmalkosten / Nebenkosten**

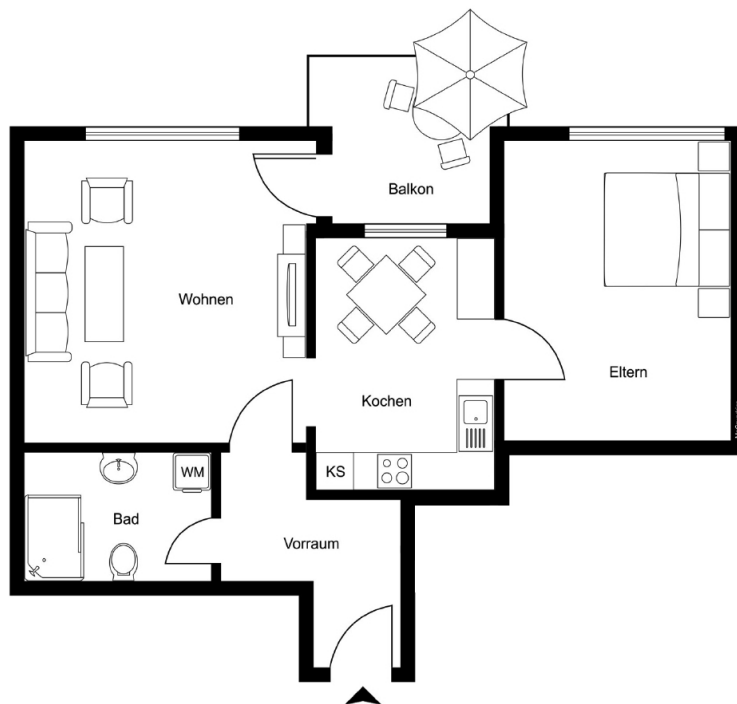
3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen



### **Ihr Ansprechpartner:**

Matteo Fröhlich  
Mobil: +43 664 53 73 005  
m.froehlich@phima.at

# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage von Hohenems und überzeugt durch die ideale Kombination aus guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind sowohl das Zentrum von Hohenems als auch die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Die Nähe zur Autobahn sowie zur Schweizer Grenze macht die Lage besonders interessant für Pendler. Auch öffentliche Verkehrsmittel stehen in kurzer Distanz zur Verfügung.

Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spazier- und Radwege sowie die naturnahe Umgebung schaffen einen hohen Wohn- und Freizeitwert und machen diesen Standort besonders attraktiv.

## **Beschreibung**

Diese charmante und gepflegte Wohnung überzeugt mit einer harmonischen Kombination aus Gemütlichkeit, Funktionalität und Wohnkomfort. Bereits beim Betreten entsteht ein angenehmes Wohngefühl, das sich durch die gesamte Immobilie zieht. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung und schafft eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Küche, die viel Platz zum Kochen, Genießen und gemeinsamen Verweilen bietet. Sie bildet das Herzstück der Wohnung und schafft mit ihrem offenen und freundlichen Charakter einen idealen Ort für gemütliche Stunden mit Familie oder Freunden. Der helle Wohnbereich ergänzt das angenehme Raumgefühl perfekt und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und verleihen der Wohnung eine warme und freundliche Ausstrahlung.

Ein weiteres Highlight ist der schöne Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zu entspannten Momenten im Freien einlädt. Ob beim Frühstück am Morgen oder beim Ausklang des Tages – hier lässt sich die ruhige Atmosphäre besonders genießen.

Die Immobilie befindet sich in einem Wohnhaus mit solidem Charakter und überzeugt durch ihren charmanten Stil. Die Kombination aus gemütlichem Wohnambiente und praktischer Raumaufteilung macht diese Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare besonders attraktiv.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Vorraum



Vorraum



Vorraum



Badezimmer



Balkon



Balkon



Eingang



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



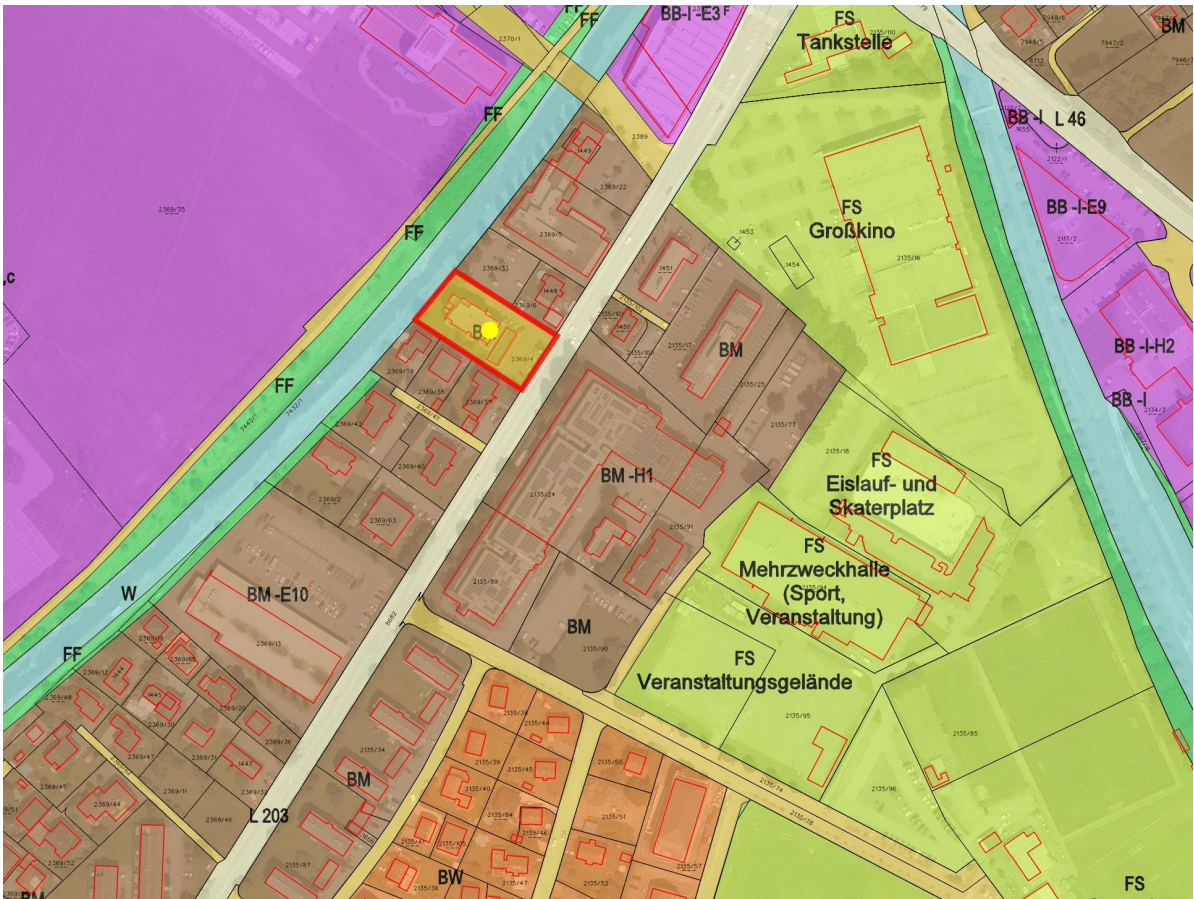
Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht

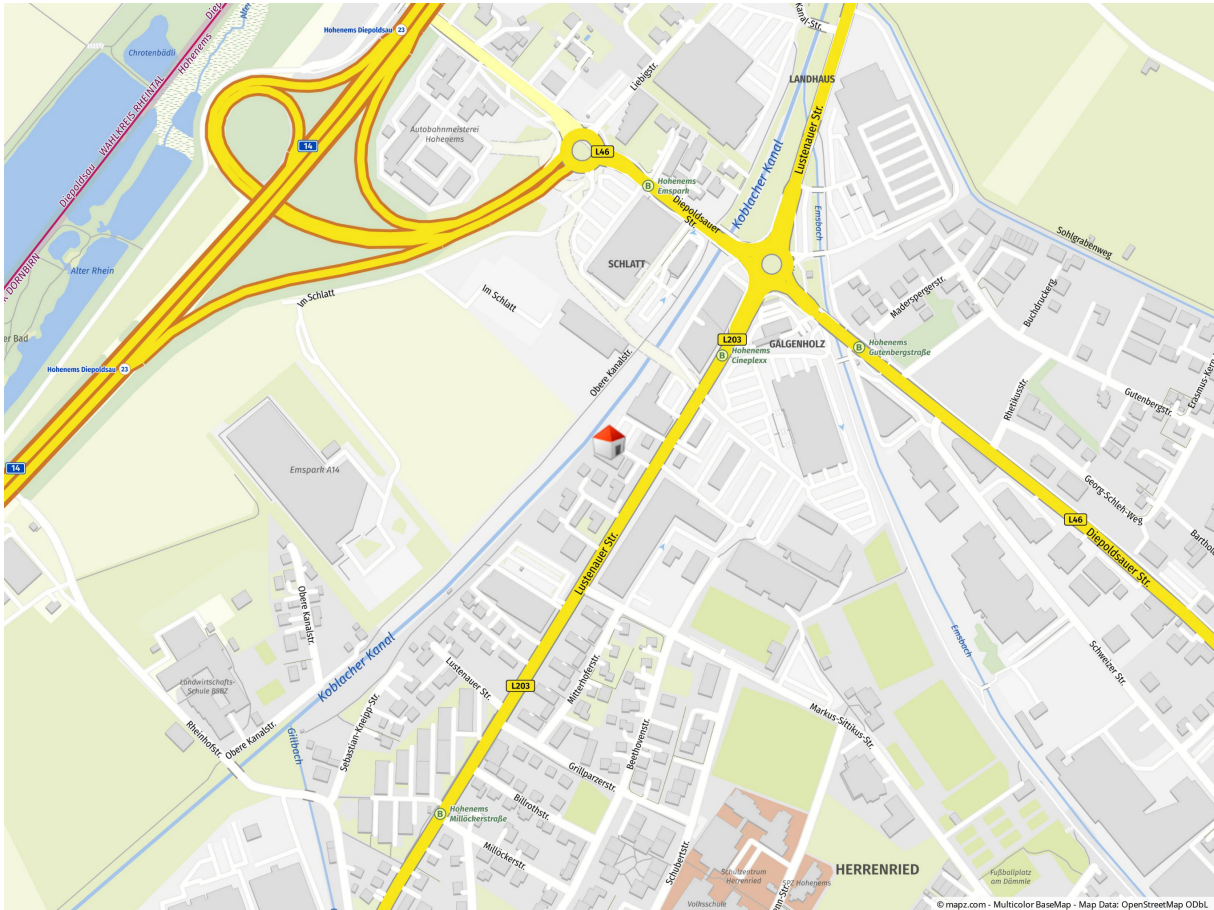


Flächenwidmung



Anfahrtsplan

# Lageplan



Geolgyzer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1,08 km
Dist. Volksschule (km)	1,23 km
Dist. Mittelschule (km)	0,46 km
Dist. Autobahn (km)	0,29 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	5,19 km
Dist. Bahnhof (km)	0,93 km
Dist. Bus(km)	4,13 km

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.