Schmid & Romagna*

HOHENEMS GUTENBERGSTRASSE
CHARMANTE & GEPFLEGTE 3 ZIMMERWOHNUNG

ADRESSE: HOHENEMS, GUTENBERGSTRASSE 52, W9



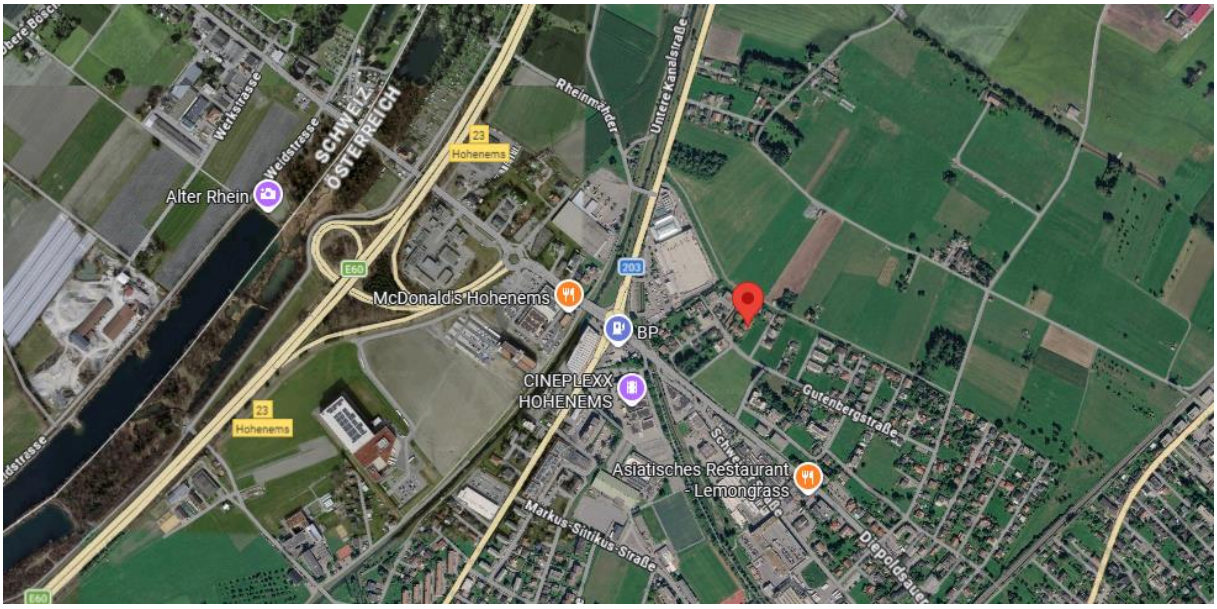
- ✓ WOHNFLÄCHE CA. 77,45 M²
- ✓ BALKON EINS CA. 6,60 M²
- ✓ BALKON ZWEI CA. 2,00 M²
- ✓ 1. OBERGESCHOSS
- ✓ GUTE LAGE

Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnung befindet sich in Hohenems in der Gutenbergstrasse. Die Lage verbindet eine gute Erreichbarkeit mit kurzen Wegen ins Grüne. Das Hohenemser Ried sowie der Alte Rhein sind zu Fuß erreichbar und bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Erschließung: Die Autobahnauffahrt, das Cineplexx, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe.





Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at

AUSSTATTUNG/HIGHLIGHTS:

- ✓ Heizung: Gasheizung zentral mit Fußbodenheizung
- ✓ Bodenbeläge: Fliesen und Parkettboden
- ✓ Einbauküche: vorhanden
- ✓ 2 Balkone
- ✓ großer Kellerraum

ECKDATEN:

Geschoss:	1.Obergeschoss
Wohnnutzfläche:	ca. 77,45 m² Wohnnutzfläche
Autoabstellplatz:	Allgemeinparkplätze vor dem Haus
Balkon 1:	ca. 6,60 m²
Balkon 2:	ca. 2,00 m²
Kellerabteil:	ca. 8,24 m²
Baujahr:	ca. 1985
Betriebskosten-vorschreibung 2026:	€ 261,90 brutto inkl. Reparaturfonds (Rep.Fonds/Monat € 49,80)
Reparaturfonds:	€ 23.968,27 - Stand 31.12.2025
Übernahme:	nach Absprache
Energieausweisdaten:	HWB: 117 (D), fGEE: 1,73 (C)
Kaufpreis:	**€ 360.000,00 zzgl. Kaufnebenkosten**
Kaufnebenkosten:	3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragungsgebühr 1,0% Vertragserstellung inkl. Treuhandschaft zzgl. 20% MWSt. Barauslagen und Beglaubigungskosten 3,0% Maklercourtage zzgl. 20% MWSt.

Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at

FOTORUNDGANG:





Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at





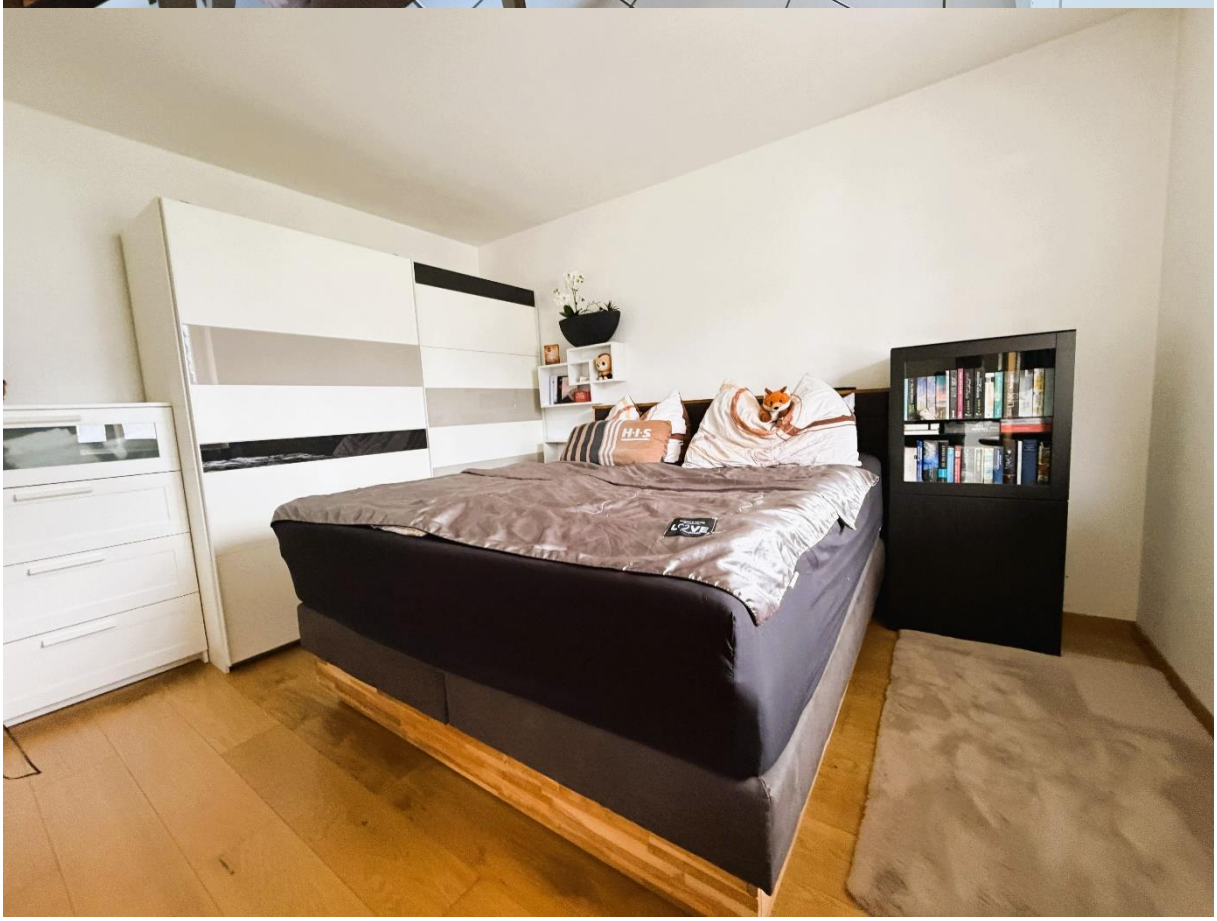
Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at





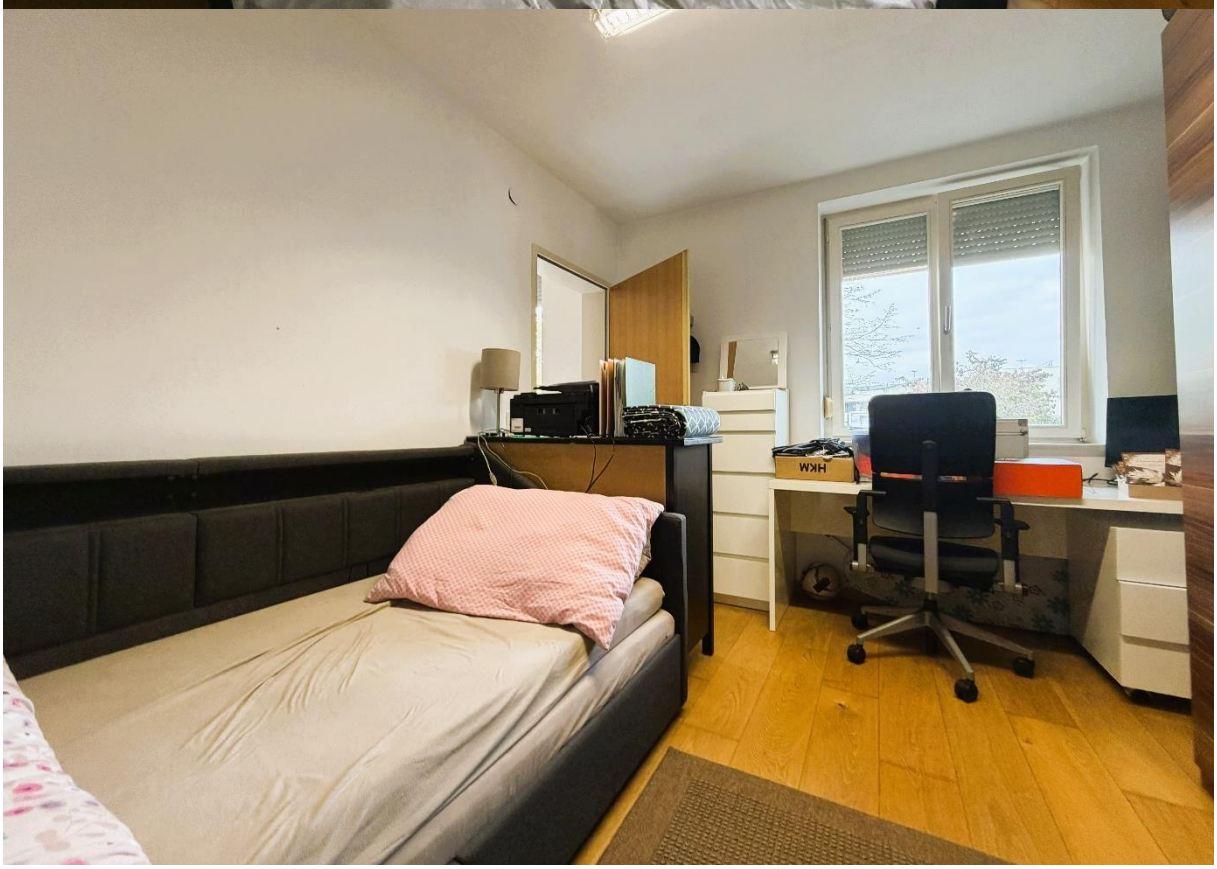
Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at





Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at





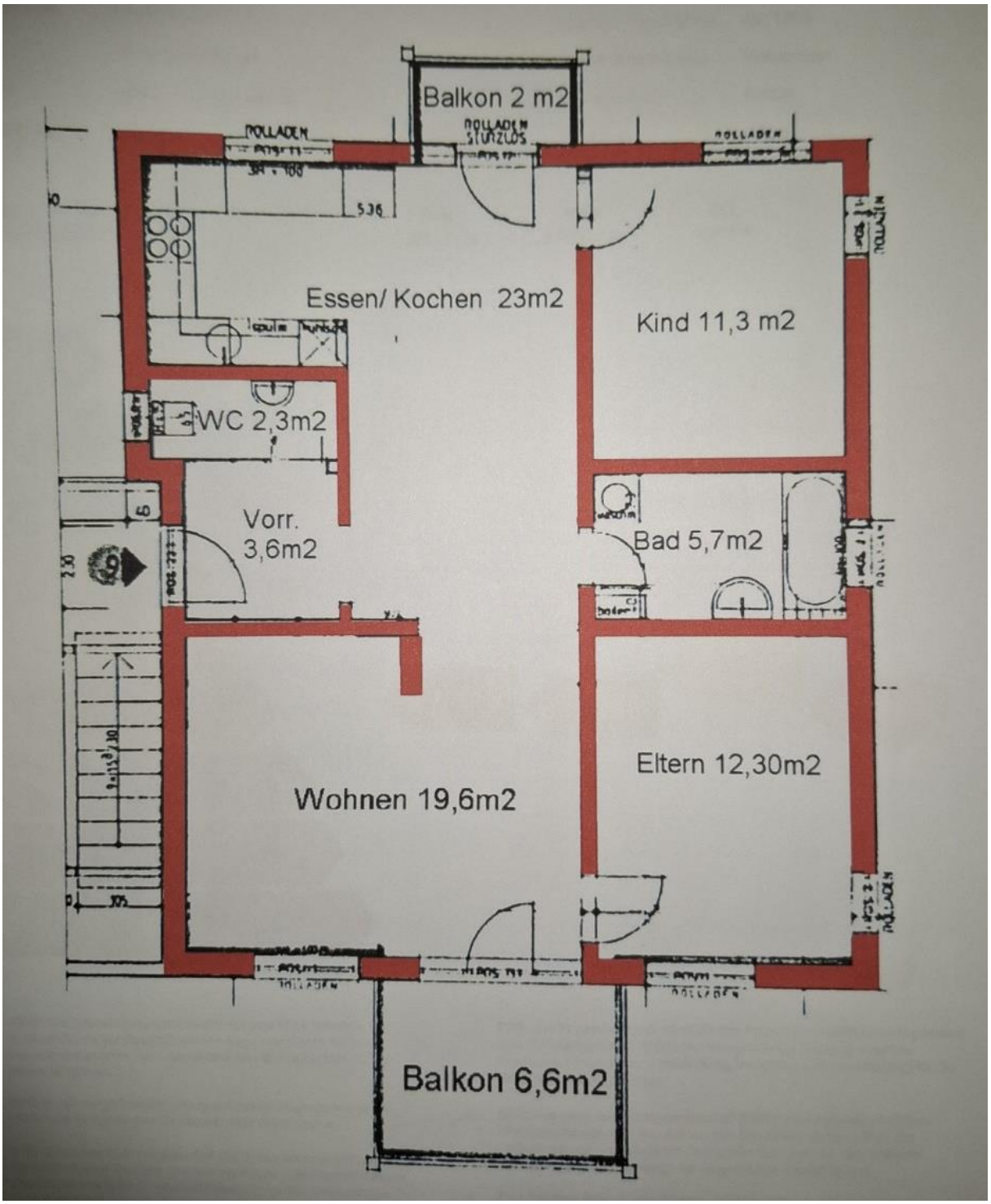
Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at





Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at

GRUNDRISS:



Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at

Schmid & Romagna*

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

RUFEN SIE UNS AN, WIR STEHEN GERNE FÜR FRAGEN UND FÜR EINE UNVERBINDLICHE BESICHTIGUNG ZUR VERFÜGUNG.

Kontakt:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH
Maurachgasse 12
6900 Bregenz
Tel.: 05574/20850
www.srimmo.at

Ansprechperson:
Christoph Romagna BA
0664/8519229
christoph.romagna@srimmo.at

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.
Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h., wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch die Annehmerseite.
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.
§15 Maklerverordung gilt als vereinbart.

Als Beilage zu diesem Exposé haben Sie die Nebenkostenübersicht erhalten! Wir bitten diese genau zu studieren und uns bei Fragen zu kontaktieren.