

# EXPOSÉ

4you   
immo

**Großzügige & familienfreundliche  
4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in guter Lage in  
Hohenems zum Verkauf oder Möglichkeit auf Mietkauf!**



## ECKDATEN

Bahnhofstraße 26, Top W17, 6845 Hohenems,  
GSTNr. 2109/2

Diese 4-Zimmerwohnung wurde 1970 errichtet, liegt südlich ausgerichtet im 4. OG (Dachgeschoss) mit Balkon und bringt rund 109m<sup>2</sup> Wohnfläche mit. Zudem gibt es ein großzügiges Kellerabteil.



## OBJEKTDATEN:

- Nutzfläche: ca. 109 m<sup>2</sup> im 4. OG
- Raumaufteilung: Garderobe/Gang/Diele, 3 Schlafzimmer, Bad mit Badewanne und WC, separates Gäste-WC, Abstellraum, Küche/Essbereich, großzügiges Wohnzimmer sowie ein südlich ausgerichteter Balkon mit ca. 11m<sup>2</sup>.
- Kellerabteil ist vorhanden, PKW-Stellplatz mittels Benützungsvereinbarung (ohne Parifizierung!) zugeordnet.
- Baujahr: 1970, regelmäßige Sanierungen (Fassade, Fenster, Heizung, etc.) stattgefunden
- Energieausweis: vorhanden (HWB 31 kWh/m<sup>2</sup>a B, fGEE 1,18 C)
- Heizung: Fernwärme
- zusätzliche Solaranlage am Dach
- Wohnanlage ist parifiziert (Wohnungseigentum) und es gibt eine zuständige Hausverwaltung (IMMOPLUS)
- Verfügbarkeit ab Dezember 2025

## LAGE :

Die Wohnanlage liegt zentral - in der Bahnhofstraße - in Hohenems, in einer gefragten Wohngegend von Hohenems, die durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof direkt gegenüber) überzeugt. In der näheren Umgebung finden sich zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten, die das Leben für Familien sehr bequem machen.

Neben der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet diese Wohnlage auch gute Anbindungen mit dem PKW. Die Autobahn - Auf- und Abfahrt - erreichen Sie ebenfalls in wenigen Fahrminuten.

Das Zentrum von Hohenems erreichen Sie sogar bequem in wenigen Minuten zu Fuß.

Die Wohnung verfügt über eine tolle Raumaufteilung mit insgesamt 3 Schlafzimmer, was die Wohnung auch für Familien interessant macht. Der südlich ausgerichtete Balkon und das großzügige Wohnzimmer dahinter rundet die Wohnung ab und lädt mit einem schönen Panoramablick zum Verweilen ein.



## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN



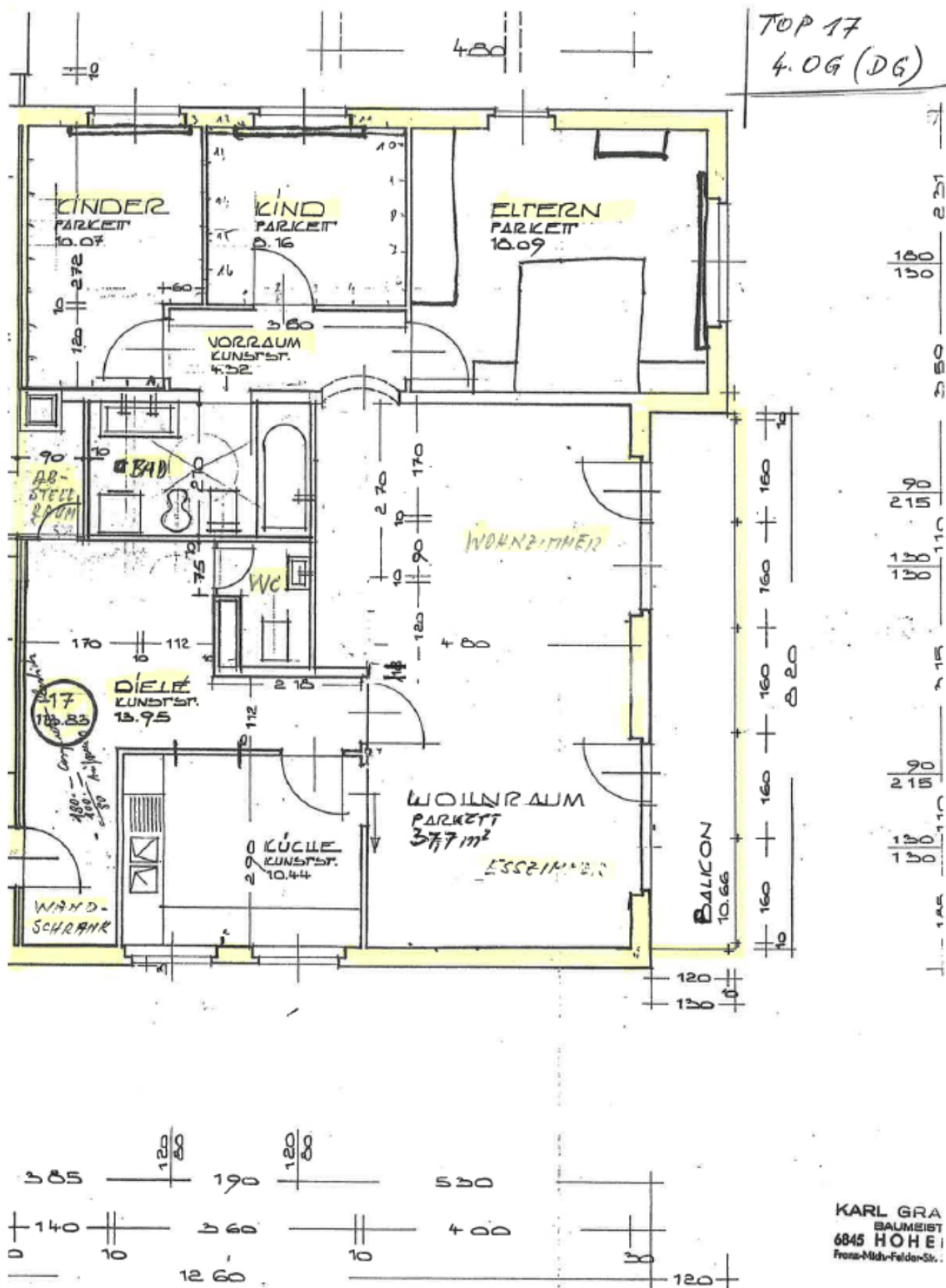


## LUFTBILD





## GRUNDRISS





## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

**Kaufpreis: € 500.000,- oder Mietkauf nach Absprache möglich!**

Betriebskosten inkl. Rücklagen derzeit **€ 505,00** (exkl. Strom)

Rücklagen Stand per 31.12.2024 **€ 99.379,21,00**

### **Nebenkosten**

Grundbuchseintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragsserrichtung 1,2% zzgl. 20 USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf eine Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Rechtsanwaltskanzlei Dr. Edgar Veith erstellt - die Vertragsserrichtungskosten liegen bei 1,2% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis. HINWEIS: es liegt ein Naheverhältnis zwischen dem Vertragsserrichter und der Verkäuferin vor. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.

### **KONTAKT**

Wenn Sie an dieser tollen 4-Zimmerwohnung interessiert sind oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über diese spannende Immobilie in Hohenems zu erfahren.



## Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Immobilien Büro  
4you-immo GmbH  
Hauptstraße 31c  
6840 Götzis

Ansprechpartnerin:  
Mag. Hanna Mähr



[www.4you-immo.at](http://www.4you-immo.at)  
[hanna@4you-immo.at](mailto:hanna@4you-immo.at)  
Tel.: +43 660 97 12 976