

## 3-Zimmer-Wohnung zentral gelegen in Hohenems mit Balkon



Küche

**Objektnummer: 5781/3100067**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angelika-Kauffmann-Straße 8
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6845 Hohenems
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	80,29 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,15
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	237,83 €
Heizkosten:	27,16 €
USt.:	29,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

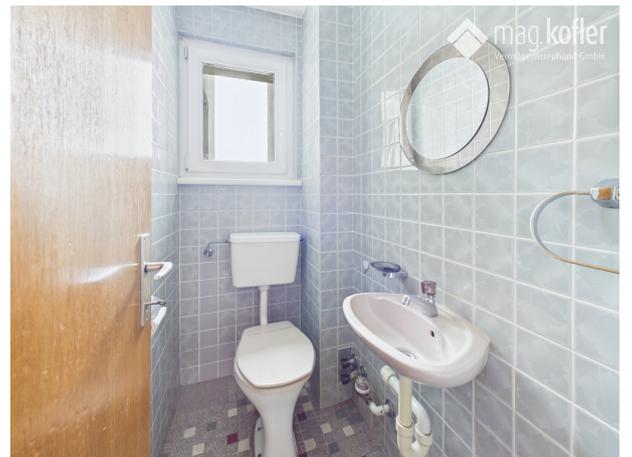


**Kerstin Jautz**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3  
6840 Götzis

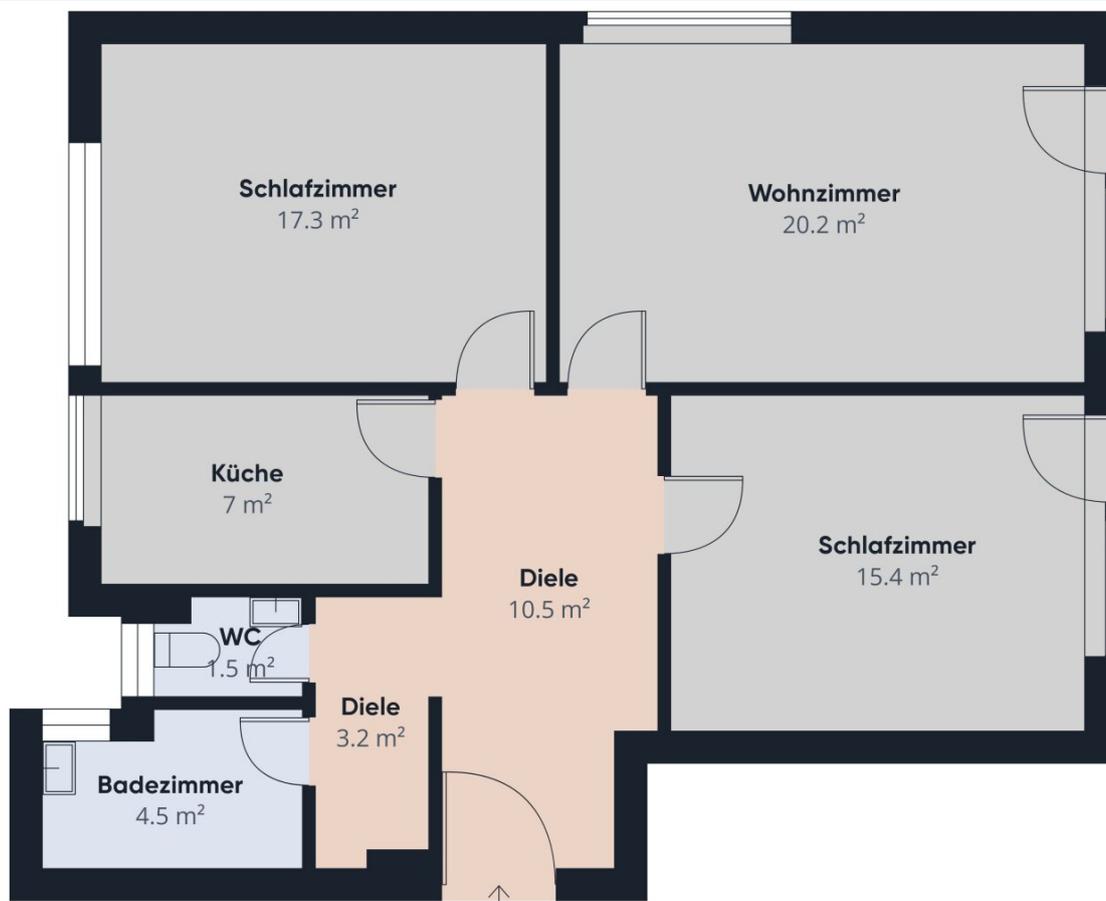












**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
79.6 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses – mitten im Zentrum von Hohenems mit bester Infrastruktur.

Auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung: Zwei Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC bieten ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen. Der gemütliche Balkon ergänzt das Raumangebot und lädt zum Verweilen im Freien ein.

### TECHNISCHE DATEN

Anlage: Haus mit 28 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss

Lift: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Dachterrasse: zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden

### RAUMAUFTeilUNG

Wohnen: ca. 20,20 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 7,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: ca. 15,40 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 17,30 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 4,50 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,50 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 10,50 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 3,20 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 80,00 m<sup>2</sup>**

## **ZUBEHÖR**

Balkon

Keller: ca. 6,23 m<sup>2</sup>

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung Top 13 € 250.000,00

Einzelgarage € 15.000,00

**Gesamtkaufpreis Gesamt € 265.000,00**

## **INFORMATIONEN**

aktuell besteht kein Bestandsverhältnis. Die Balkone der Immobilie werden aktuell saniert.

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top 13: 237,83 € zzgl. 10 % UST

monatliche Dotierung Heizkosten Wohnung Top 13: 27,16 € zzgl. 20 % UST

monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung Top 13: 172,80 €

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentral gelegenen Wohngegend mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung. Die Lage bietet kurze Wege zu Supermärkten, Apotheken, Ärzten, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Auch das Stadtzentrum von Hohenems mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Durch die Nähe zum Bahnhof sowie zur Autobahn A14 ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das regionale Straßennetz ausgezeichnet.

Für Freizeit und Erholung sorgen nahegelegene Naherholungsgebiete, Spazierwege und Grünflächen, die zu entspannten Auszeiten im Alltag einladen.

## **NEBENKOSTENÜBERSICHT**

- 3,5% Grunderwerbsteuer

- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## **HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN**

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

## **SONSTIGE INFORMATION**

- Immobilie nach Absprache verfügbar
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Aufstellung Sonderregelungen und Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage,

auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <225m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <525m

Universität <6.500m

Höhere Schule <4.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.200m

### **Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <175m

Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <100m

Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <1.425m

Flughafen <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap