

Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Hohenems



Außenansicht

Objektnummer: 5781/3100070

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolf-von-Ems-Straße 16a
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6845 Hohenems
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	118,31 m ²
Nutzfläche:	153,36 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	335,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	620.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Jautz

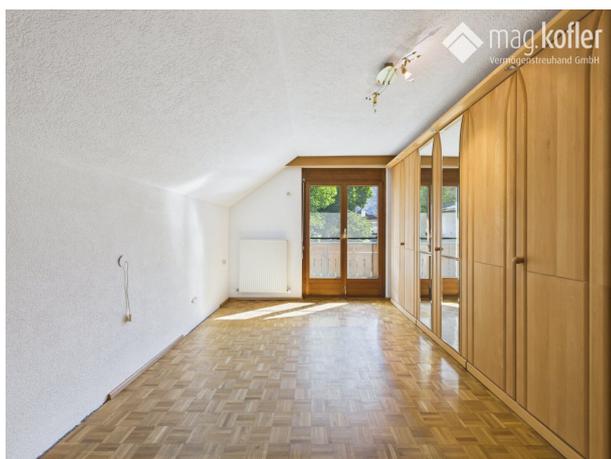
Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH



























Etage 0

Wohnfläche⁽¹⁾
74.21 m²

Nutzfläche⁽²⁾
28.58 m²

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

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit

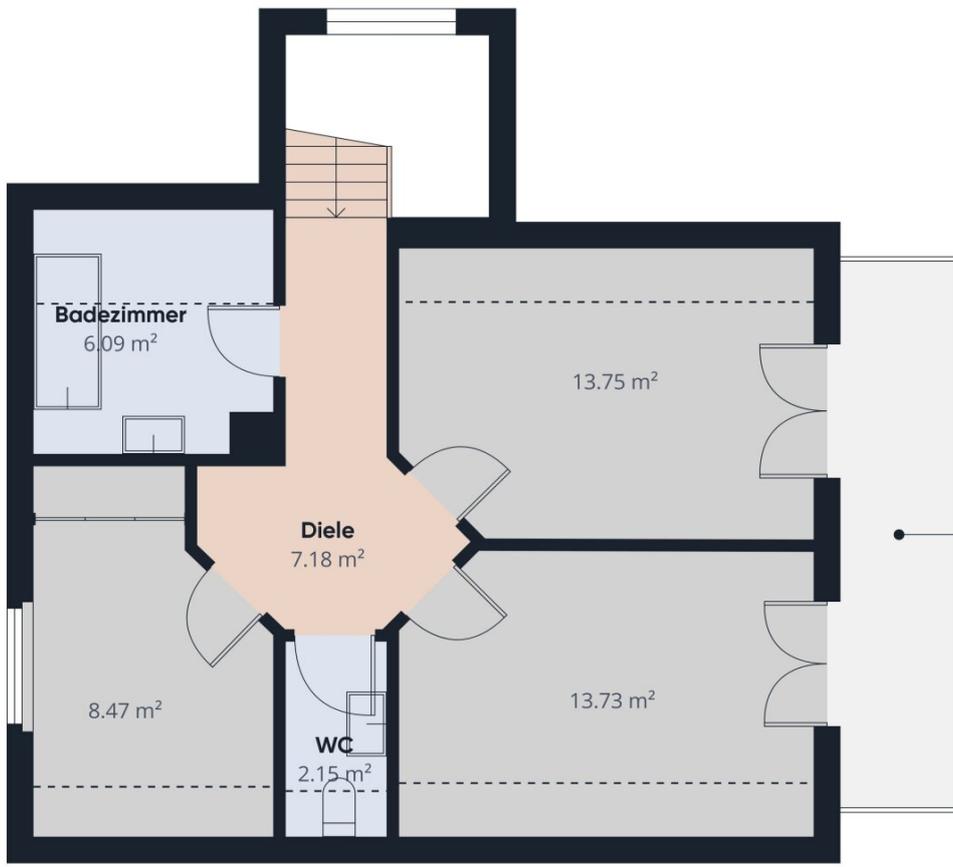
..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

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

GIRAFFE 360



Etage 1

Wohnfläche⁽¹⁾
54.6 m²

Balkon 25%
2.01 (8.05) m²

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

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

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

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Sie suchen ein charmantes Zuhause in zentraler Lage?

Dann könnte dieses Einfamilienhaus in Hohenems genau das Richtige für Sie sein!

Das Haus präsentiert sich auf einem gepflegten Grundstück und bietet ein behagliches Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die sich den Traum vom eigenen Heim erfüllen möchten.

Der Garten ist eine kleine Wohlfühloase: grün, ruhig und vielseitig nutzbar – ob als gemütlicher Platz zum Entspannen, Spielfläche für Kinder oder für den eigenen Gemüsegarten.

Im Inneren erwarten Sie helle Räume mit angenehmer Aufteilung, die ein harmonisches Wohngefühl schaffen. Hier können Sie sofort einziehen und zugleich Ihre eigenen Ideen verwirklichen, um dem Zuhause eine persönliche Note zu verleihen.

Die Lage in Hohenems vereint alle Vorteile: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zur Natur – Spazierwege, Wälder und Radstrecken liegen fast vor der Haustüre.

Ein Haus mit Charme, ein Garten mit Möglichkeiten und eine Lage, die überzeugt – hier finden Sie Ihr neues Zuhause in Hohenems.

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundstücksgröße: **ca. 469 m²**

Bauwidmung: Baufläche Mischgebiet

TECHNISCHE DATEN

Baujahr der Immobilie	1990
Heizungsart	Gasheizung
Anlage/Gesamteinheiten	1 Wohneinheit EG und OG 1 Dachboden
Autoabstellplätze	1 große Garage ca. 3-4 Freiplätze

DAS GEBÄUDE BESTEHT AUS

Wohnfläche Gesamt	ca. 118,31 m ²
-------------------	---------------------------

Nutzfläche Gesamt ca. 153,36 m²

Erdgeschoss

Küche ca. 23,52 m²

Wohnzimmer ca. 19,45 m²

Badezimmer mit Dusche und WC ca. 5,06 m²

Eingangsbereich ca. 2,80 m²

Diele ca. 9,54 m²

Abstellraum ca. 1,55 m²

Waschküche ca. 6,08 m²

Terrasse ca. 18,00 m²

Heizraum ca. 5,82 m²

Garage ca. 29,23 m²

Obergeschoss

Badezimmer mit Badewanne ca. 5,72 m²

Schlafzimmer 2 ca. 14,06 m²

Schlafzimmer 3 ca. 13,53 m²

Schlafzimmer 4 ca. 9,30 m²

Flur ca. 7,11 m²

WC ca. 2,14 m²

Balkon ca. 7,20 m²

RENOVIERUNGEN

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren technisch wie optisch aufgewertet.

Die wichtigsten Maßnahmen im Überblick:

2023

- Innenräume frisch gestrichen
- Alle Hart- und Weichfugen in beiden Badezimmern und im WC erneuert

2022

- Dachkontrolle und kleinere Reparaturen durch Firma Peter Dach

- Wasserhähne in Küche und Badezimmer erneuert

2021

- Markise Balkon & Garten erneuert
- Dichtungen aller Fenster erneuert durch Firma Edwin Bertel

2020

- Balkonbretter ausgetauscht und gestrichen

2017

- Duschtasse im Bad im unteren Stock erneuert
- Reparatur der Dachrinne durch Firma Mathis Spenglerei
- Dunstabzug in der Küche erneuert

MONATLICHE AUSGABEN

Strom	105,- €
Gas	126,- €
Wasser / Kanal	76,- €
Müllgebühr	6,- €
Grundsteuer	13,- €
 Gesamtkosten monatlich	 326,- €

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 Pfandrechtseintragungsgebühr 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

- sofort verfügbar

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 sichern Sie sich noch heute Ihr neues Zuhause in Hohenems!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

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 <225m

Apotheke <350m

Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <700m

Universität <6.925m

Höhere Schule <3.775m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <1.225m

Sonstige

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <650m

Polizei <300m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <450m

Flughafen <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap