

**Wunderschöne und hochwertige Villa in Hohenems -  
Wohnen im Grünen!**



**Objektnummer: 5360/1252**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6845 Hohenems
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Nutzfläche:</b>	157,40 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Helm**

Breuss & Partner GmbH  
Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn

T +43 (0) 699 150 36 132

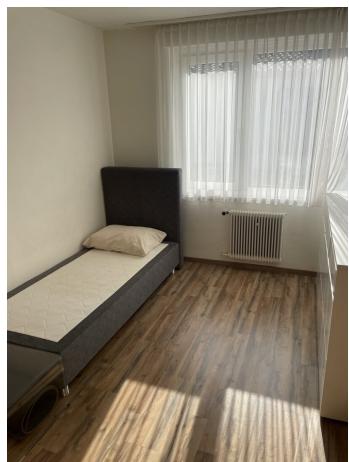
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



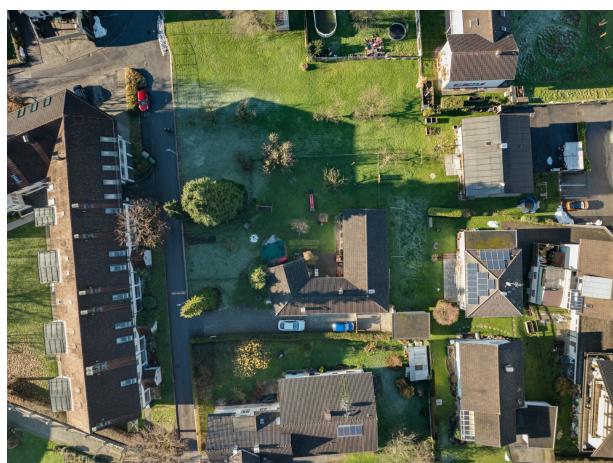














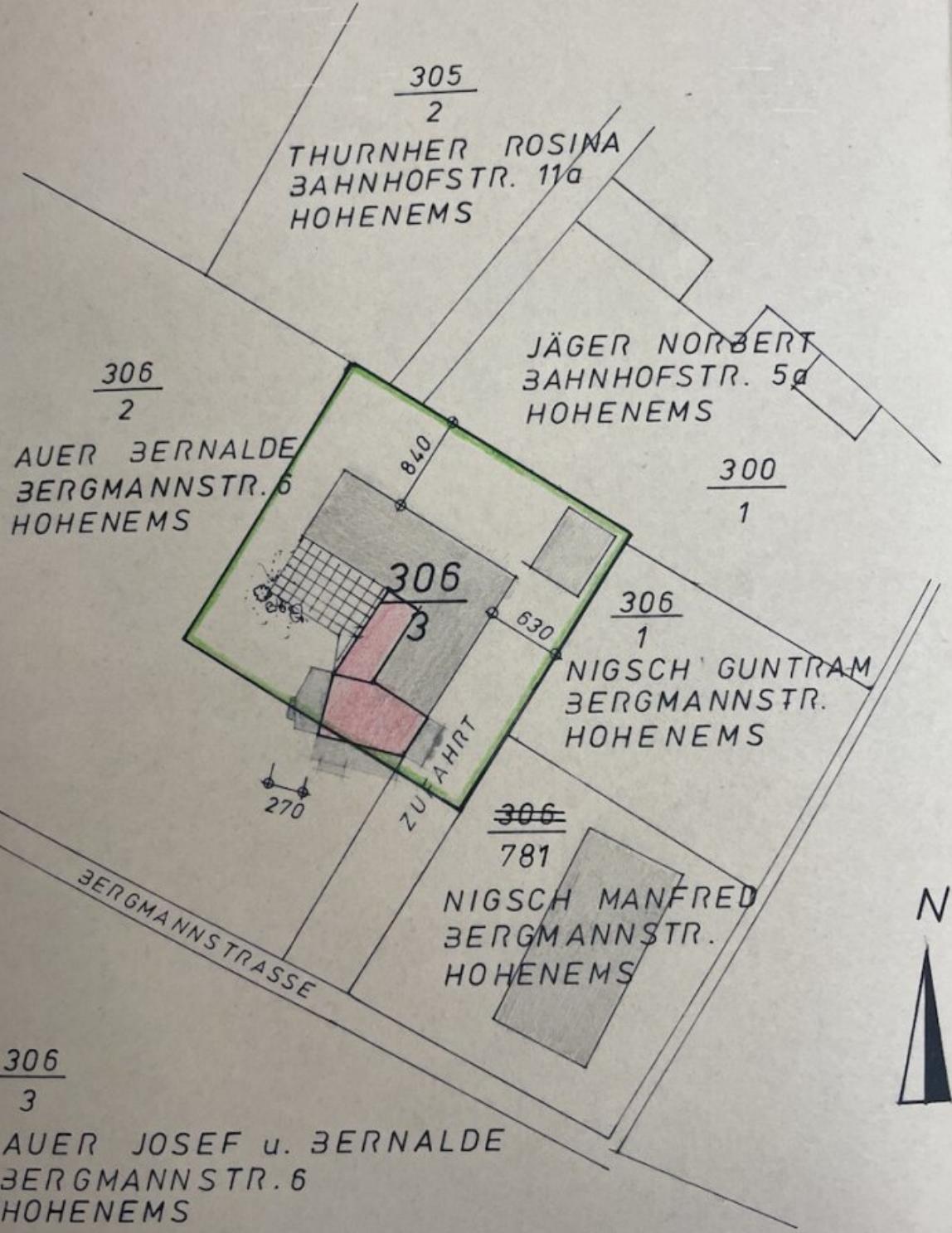






# LAGEPLAN

M 1:500



KELLERGESCHOSS  
M 1:100

M 1:100

NICHT  
UNTERKELLERT

HEIZUNG

TROCKEN  
RAUM

WASCHK

### *LEGENDE :*

## BESTAND

NEU

ABBRUCH

**KELLER**  
27,9 m<sup>2</sup>

15°

510 450 30 30

365

2 x 15/30

100 50

15

200 60

HOFKANAL.

30 30 200 400 690 30

# ERDGESCHOSS

M 1:100

GARAGE

ZUFAHRT

BAD  
5,8 m<sup>2</sup>

SCHRANKFLUR  
14,4 m<sup>2</sup>

ELTERN  
18 m<sup>2</sup>

KIND  
11,2 m<sup>2</sup>

KIND  
11,2 m<sup>2</sup>

DIELE  
17 m<sup>2</sup>

WF.  
3,6 m<sup>2</sup>

EINGANG

KOCHEN  
8,3 m<sup>2</sup>

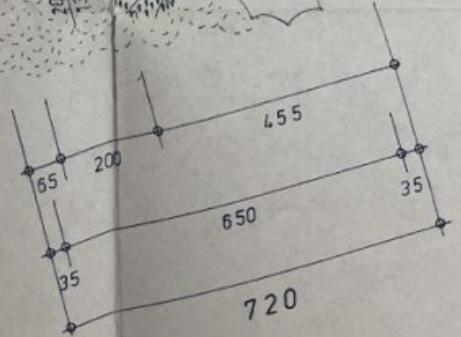
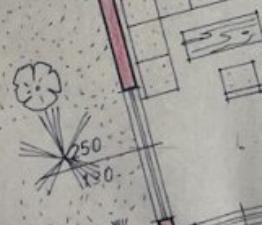
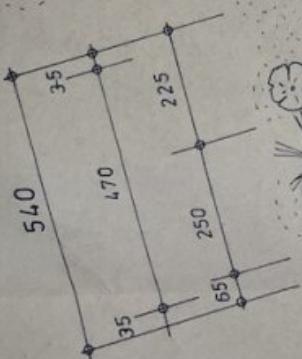
ESSEN  
9,6 m<sup>2</sup>

STÜBLE  
27,4 m<sup>2</sup>

WOHNEN  
30,9 m<sup>2</sup>

TERRASSE

15°



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Hohenems, einer der schönsten Städte in Vorarlberg! Diese atemberaubende Villa am Rande der Stadt bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch eine perfekte Lage, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Das im Erdgeschoss gelegene Haus besticht mit einer großzügigen Fläche von 157,4m<sup>2</sup> und ist perfekt für eine Familie geeignet.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Ruhe und des Wohlbefindens umgeben sein. Die hochwertigen Bodenbeläge aus Massivholz und die stilvolle Inneneinrichtung lassen keine Wünsche offen. Die großen Fenster sorgen für viel natürliches Licht und bieten Ihnen einen atemberaubenden Blick auf den traumhaften Garten.

Der Garten ist der perfekte Ort, um die Seele baumeln zu lassen und die Natur zu genießen. Eine großzügige Terrasse lädt zum Entspannen und für gemütliche Abende mit Familie und Freunden ein. Hier können Sie im Sommer Grillabende veranstalten oder einfach nur die Sonne genießen.

Das Haus verfügt außerdem über eine geräumige Garage, zudem stehen genügend Aussenstellplätze zur Verfügung. So müssen Sie sich keine Gedanken über Parkplätze machen und haben immer genügend Stauraum für Ihre Fahrzeuge.

Die Villa wird mit einer fortschrittlichen Öl-Zentralheizung beheizt, die nicht nur für ein angenehmes Raumklima sorgt, sondern auch umweltfreundlich ist. Die Massivbauweise des Hauses garantiert eine hohe Energieeffizienz und niedrige Heizkosten.

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Hohenems. Der Bahnhof ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt, so dass Sie auch ohne Auto mobil bleiben.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind schnell zu erreichen. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Derzeit wird die Villa an einen Kindergarten vermietet. Aufgrund der kleinen Veränderungen des Inneren, finden Sie beide Varianten der Fotos im Expose.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie stolzer Besitzer dieser traumhaften Villa in Hohenems. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Schönheit und dem Komfort dieser Immobilie. Wir

freuen uns auf Ihren Anruf!

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag.

§15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap