

## **3-Zimmer-Wohnung zentral gelegen in Hohenems mit atemberaubenden Bergblick**



Balkon

**Objektnummer: 5781/3100084**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angelika-Kauffmann-Straße 8
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6845 Hohenems
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,29 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,23 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,15
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	283,41 €
Heizkosten:	30,24 €
USt.:	34,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Jautz**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3

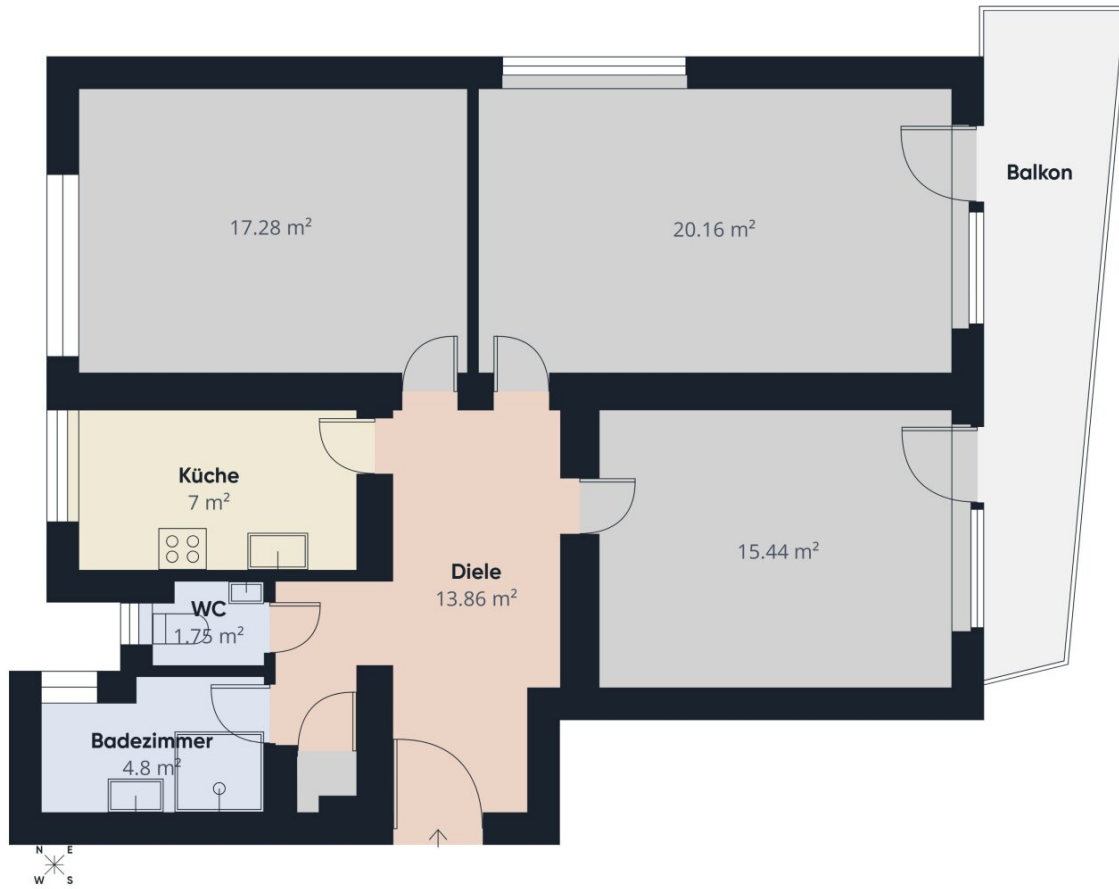












**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
80.29 m<sup>2</sup>

(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 und hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in Hohenems und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Die erhöhte Lage bietet einen beeindruckenden Ausblick über ganz Hohenems und das umliegende Rheintal und sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung:

Ein helles, großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer, ein schönes renoviertes Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum bieten ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen.

Der Balkon ergänzt das Raumangebot ideal und lädt dazu ein, den herrlichen Blick über Hohenems und das Umland in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Zur Wohnung werden eine Einzelgarage mit neuem elektrischem Garagentor sowie ein Außenstellplatz um € 20.000,- angeboten. Weitere Besucherparkplätze stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

### TECHNISCHE DATEN

Anlage: Haus mit 28 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss

Lift: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Dachterrasse: zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden

Einzelgarage und Stellplätze: vorhanden

### RAUMAUFTeilUNG

Wohnen: ca. 20,16 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 7,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: ca. 17,28 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 15,44 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 4,80 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,75 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 1,5 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 12,36 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 80,29 m<sup>2</sup>**

## **ZUBEHÖR**

Balkon: ca. 11,90 m<sup>2</sup>

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

## **MODERNISIERUNGEN**

Das Haus sowie die Wohnung wurden in den vergangenen Jahren stetig modernisiert und sowohl technisch als auch optisch aufgewertet.

### **Wohnung:**

#### **Komfort / Ausstattung:**

- Elektrische Rollläden, teilweise per Funk steuerbar
- Neue Rollladenpanzer im Schlafzimmer (2026)

#### **Sicherheit:**

- Zweites Sicherheitsschloss mit Riegel, von außen zu öffnen

- Klingel abschaltbar und mit Timer programmierbar

### **Sanierung / Qualität:**

- Wohnung komplett renoviert im Jahr 2014 (inkl. Türen, Zargen, Bad/WC)
- Schlafzimmer mit Schallschutz zum Nachbarn ausgestattet
- Neue Heizkörper
- Elektroanlage erneuert, Leitungen wurden kontrolliert
- Neue Vinyl Böden sowie Fliesen
- Küche maßgefertigt vom Tischler Raidel Mäder

### **Praktisches:**

- Eingangsbereich gefliest (Feuchtigkeitsschutz)
- Kellerraum massiv erbaut mit Stromanschluss
- Balkon optional Windschutz über Hausverwaltung beziehbar
- Ersatzbodenbelag & Fliesen für Reparaturen vorhanden

### **Garage:**

- Neues Garagentor wird im April 2026 montiert

## **Gebäude:**

- 2025 Balkonsanierung abgeschlossen
- Sanierung des Haupteingangs und Zugangsbereichs geplant

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung Top 17 € 330.000,00

Einzelgarage € 20.000,00

**Gesamtkaufpreis Gesamt € 350.000,00**

## **INFORMATIONEN**

aktuell besteht kein Bestandsverhältnis.

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top 17: 283,41 € zzgl. 10 % UST

monatliche Dotierung Heizkosten Wohnung Top 17: 30,24 € zzgl. 20 % UST

monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung Top 17: 174,96 €

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentral gelegenen Wohngegend mit sehr 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

## **SONSTIGE INFORMATION**

- Immobilie sofort 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

Klinik <6.150m

### **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