

**Wohnkomfort trifft Gemütlichkeit – Helle Wohnung mit sonniger Terrasse**



Terrasse

**Objektnummer: 2552\_6083**

**Eine Immobilie von RE/MAX Immowest**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6845 Hohenems
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	45,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	9,05 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #800000; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 5px;">A+</span> 0,65
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

### Christina Sohm

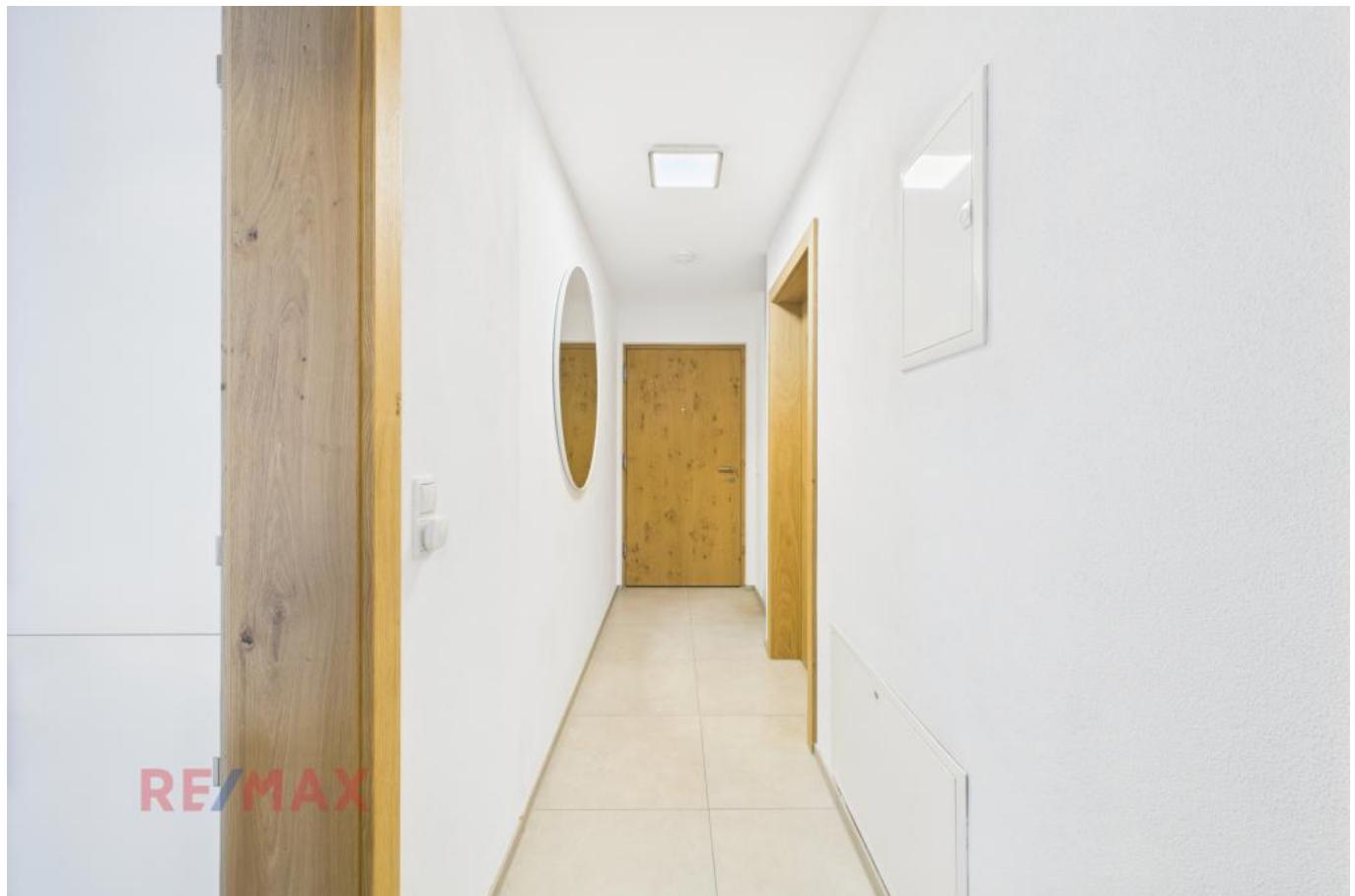
RE/MAX Immowest  
Bundesstraße 87  
6923 Lauterach

T +43/5574/53434311

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















## Objektbeschreibung

- + Gepflegtes Gebäude
- + Gemütliche Terrasse mit Garten
- + Helle, lichtdurchflutete Räume
- + Moderne, hochwertige Ausstattung
- + Lebensmittelgeschäften und Dienstleistungsflächen fußläufig erreichbar
- + Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- + Historische Altstadt und Schlossplatz gut erreichbar
- + Naherholungsgebiet Rheinauen in kurzer Distanz
- + Kindergarten und Schuleinrichtung in der Nähe
- + Vermietet bis 01.09.2027

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2020 befindet sich in einem gepflegten Gebäude und bietet mit rund 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche idealen Komfort für Singles oder Paare.

Die modernen und hochwertigen Ausstattungsdetails schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist die gemütliche Terrasse mit kleinem Gartenbereich, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege: Lebensmittelgeschäfte und Dienstleistungsangebote sind fußläufig erreichbar. Zudem sorgt die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für eine unkomplizierte Mobilität.

Auch die historische Altstadt und der Schlossplatz von Hohenems sind schnell erreichbar und bieten zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Für Erholung sorgt das nahegelegene Naherholungsgebiet Rheinauen, das zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt.

Derzeit ist die Wohnung bis 01.09.2027 vermietet und bietet sowohl Privatpersonen als auch Kapitalanlegern attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung (entfällt bis € 500.000,00)\*
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtungskosten
- Beglaubigungskosten + Barauslagen

\*Für Detailinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 33.0 k  
RMEBEDWh/(m<sup>2</sup>)  
arf: a)  
Klasse B

Heizwärmebedarf:  
Faktor 0.65  
Gesamtenergieeffizienz:  
Klasse A+  
Faktor  
Gesamtenergieeffizienz:  
Klasse A+