



## **Meine Eigentumswohnung**

Haus A | Whg 04 | 3 Zimmer | Gartenwohnung  
Wohnfläche 72.7 m<sup>2</sup> | Terrasse 29 m<sup>2</sup> | Garten 65 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## komm+schau im März

Am **Montag, den 24. März** haben Wohnungssuchende die Chance, die noch verfügbaren Wohnungen der Wohnanlage Roseggerstraße 4 in Hohenems unverbindlich zu besichtigen. Von **15 bis 18 Uhr** können Sie ohne vorherige Terminvereinbarung vorbeikommen und sich ein Gefühl für die Wohnungen verschaffen.

Vor Ort erläutert Projektverantwortlicher Christian Wleser nicht nur die Details der Wohnanlage, sondern bietet Ihnen exklusiv an diesem Tag besondere **Sonderkonditionen** an. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich persönlich beraten zu lassen und bei einem Abschluss von **attraktiven Vorteilen** zu profitieren.

Eine Voranmeldung ist nicht nötig – kommen Sie einfach vorbei!

## Das Projekt

- Mehrfamilienhaus mit 15 Eigentumswohnungen
- Bezugsfertige 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- Tiefgarage mit 20 PKW- und 2 Motorrad-Stellplätzen

## Die Bauweise

- Massivbauweise
- Lasierte hinterlüftete Holzfassade
- Extensiv begrüntes Dach
- Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung

Die solide Bauweise ist uns als traditionelles Bauunternehmen besonders wichtig. Denn sie ist das Fundament, damit Sie lange Freude mit Ihrer Wohnung haben. Einen kurzen Überblick der Bauweise haben wir für Sie zusammengestellt.

## Die Ausstattung

Neben einer sorgfältigen Planung und soliden Bauweise legen wir großen Wert auf die Ausstattung unserer Wohnungen. Zum Einsatz kommen natürliche Materialien wie Echtholz und Feinsteinzeug, ergänzt durch eine hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller. Diese Elemente bilden die Grundausstattung und stehen in unterschiedlichen Ausführungen und Farbtönen zur Auswahl.

## Die Lage

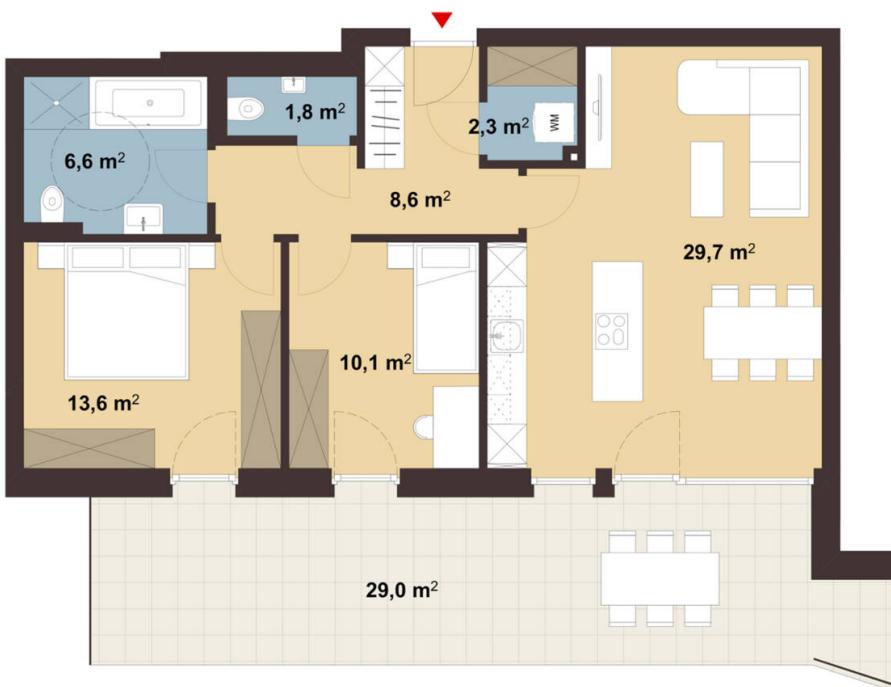
Die zentrale Lage im Rheintal macht Hohenems zu einer begehrten Wohngegend. Sie punktet mit einer umfassenden Infrastruktur und hat in den letzten Jahren als Wohnstadt enorm an Attraktivität gewonnen.

Mit viel Gespür wurde die Innenstadt weiterentwickelt: Begegnungszonen vom Schlossplatz über das Jüdische Viertel und die Marktstraße bringen Flair; charmante kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Flanieren ein. Das in den nächsten Jahren entstehende Rathaus-Quartier wird diese Entwicklung fortführen.

Die junge Stadt bietet beste Infrastruktur: Von Kinderbetreuung über unterschiedliche Schultypen bis hin zur ärztlichen Versorgung, die durch das Krankenhaus ergänzt wird. Auch kulturell zählt die durch den Palast und den Schlossplatz geprägte Stadt zu den Highlights in Vorarlberg: Schubertiade, Homunculus oder das Eventcenter bieten ein vielfältiges Angebot.

Naherholung liegt hier zentral im Rheintal mit dem Schlossberg, Schuttannen oder dem alten Rhein und Vorarlbergs größtem Schwimmbad quasi vor der Haustüre. Zudem bietet ein bestens ausgebautes Radwegenetz, der Autobahnanschluss, die Nähe zur Schweizer Grenze und die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs hohe Mobilität.

# Grundrissplan



**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss für Sie bereit.  
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

# Details zur Wohnung

## Allgemeine Infos

SPEZIFIKATION	VERFÜGBAR AB	AUSFÜHRUNG
 Neubau (Erstbezug)	 2024	 Barrierefrei
ART DES STELLPLATZES		
 Tiefgarage		

## Flächen im Detail

WOHNFLÄCHE	KOCHEN/WOHNEN/ESSEN	SCHLAFZIMMER
 72,7 m <sup>2</sup>	 29,7 m <sup>2</sup>	 13,6 m <sup>2</sup>
ZIMMER	BADEZIMMER	GÄSTE WC
 10,1 m <sup>2</sup>	 6,6 m <sup>2</sup>	 1,8 m <sup>2</sup>
GANG	ABSTELLRAUM	TERRASSE
 8,6 m <sup>2</sup>	 2,3 m <sup>2</sup>	 29 m <sup>2</sup>
GARTEN	KELLER	
 65 m <sup>2</sup>	 5,8 m <sup>2</sup>	

## Technische Details

HEIZUNG	HEIZUNGSART	ENERGIESYSTEM
 Fußboden	 Erdwärme	 Photovoltaik
KÜHLUNG	HEIZWÄRMEBEDARF	LIFT
 Freecooling	 31 kWh/m <sup>2</sup> a	 vorhanden
INTERNET	E-MOBILITY READY	
 Glasfaser	 vorhanden	

**Kaufpreis Wohnung: € 556.000,-**

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

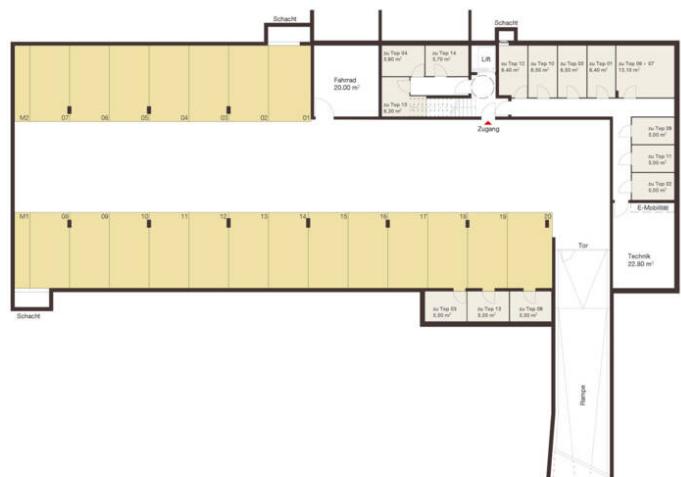
zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten

Wohnbauförderung: € 67.500,-

# Tiefgaragenplan





## Christian Wieser

Immobilienfachmann

+43 5574 6888-2520

+43 664 2826280

[wohnbau@ir-gruppe.at](mailto:wohnbau@ir-gruppe.at)