




**i+R**  
**BONUS**  
+Gebühren  
befreiung



**Haus A**  
Whg A06

## Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 06 | 3 Zimmer | Wohnung  
Wohnfläche 67.6 m<sup>2</sup> | Terrasse 12.1 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Doppelt profitieren mit dem i+R Bonus

Sichern Sie sich noch bis 30. Juni einen doppelten Vorteil beim Erwerb Ihrer neuen Wohnung: Sie profitieren von der aktuellen staatlichen Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr – und zusätzlich von einem besonderen i+R Bonus. Was genau dahintersteckt, erklären wir Ihnen gerne persönlich – die Konditionen sind attraktiv und es lohnt sich, nachzufragen.

## komm+schau im März

Am Mittwoch, den **26. März** haben Wohnungssuchende die Chance, die noch verfügbaren Wohnungen der Wohnanlage Hellbrunnenstraße 9 in Hohenems unverbindlich zu besichtigen. Von **15 bis 18 Uhr** haben Sie die Möglichkeit ohne vorherige Terminvereinbarung vorbeizukommen und sich ein Gefühl für die Wohnungen zu verschaffen.

Vor Ort erläutern Projektverantwortliche die Details der Wohnanlage und stehen für Fragen zur Verfügung. Eine Voranmeldung ist nicht nötig, kommen Sie einfach vorbei!

## Das Projekt

- ✓ Wohnhaus mit 22 Eigentumswohnungen
- ✓ Kompakte 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- ✓ Großzügige Terrassenflächen
- ✓ Im Erdgeschoss teilweise mit Privatgärten
- ✓ Südwestliche Ausrichtung mit Mittags- und Abendsonne
- ✓ Durchdachte, hochwertige Außenraumgestaltung
- ✓ Naturnahes Wohnen
- ✓ Moderne Architektur (Architekt Jesco Hutter, Dornbirn)
- ✓ Bezugsfertig

## Die Bauweise

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Lasierte, hinterlüftete Holzfassade
- ✓ 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 Grundausrüstung und stehen in unterschiedlichen Ausführungen und Farbtönen zur Auswahl.

## **Die Lage**

Die Grafenstadt Hohenems hat viel zu bieten. Die Emser sind stolz auf den markanten Schlossberg mit der Burgruine, der mitten in der Stadt zur Naherholung einlädt. Aber nicht nur der Schlossberg, auch das Bergdorf Reute, das Wander- und Schigebiet Schuttannen, die Alpe Gsohl, der Schwefelberg und die Riedflächen mit dem Flugplatz sind über kurze Wege erreichbar und bieten Natur pur. Der Alte Rhein und das größte Freibad Vorarlbergs, das Rheinauen, versprechen Abkühlung und Erholung.

Das Herz der Stadt bildet der Schlossplatz direkt am historischen Grafenpalast zusammen mit der Marktstraße und dem jüdischen Viertel. Hier wird eine Vielzahl an kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen geboten – vom New-Orleans-Festival bis zu klassischen Konzerten. Einzigartig sind hier auch die Einkaufsmöglichkeiten: Feine kleine Geschäfte von Bioläden über Mode und Kulinarisches bis hin zum Kunsthandwerk. Hohenems wird immer mehr zum Geheimtipp für Besonderes.

Die Wohnanlage in der Hellbrunnenstraße ist am nördlichen Rand von Hohenems gelegen - ruhig und doch mit sehr guter Anbindung an die Bundesstraße und das öffentliche Verkehrsnetz. In der Nähe befinden sich ein Lebensmittelgeschäft, Sportbekleidungshandel und ein Gartencenter. Wenige Gehminuten von der Wohnanlage Hellbrunnenstraße entfernt, führt ein schattiger Weg entlang des Schlossberges bis zum Schlossplatz. Westlich der Wohnanlage erstreckt sich das Ried mit seinen Spazier- und Radwegen, die über den Flugplatz nach Dornbirn oder dem Rhein entlang bis zum Bodensee führen.

# 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

<b>SPEZIFIKATION</b>  Neubau (Erstbezug)	<b>VERFÜGBAR AB</b>  2024	<b>AUSFÜHRUNG</b>  Barrierefrei
<b>ART DES STELLPLATZES</b>  Tiefgarage		

## Flächen im Detail

<b>WOHNFLÄCHE</b>  67,6 m <sup>2</sup>	<b>KOCHEN/WOHNEN/ESSEN</b>  28,2 m <sup>2</sup>	<b>SCHLAFZIMMER</b>  13 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>  9,9 m <sup>2</sup>	<b>BADEZIMMER</b>  4,8 m <sup>2</sup>	<b>GANG</b>  8,4 m <sup>2</sup>
<b>ABSTELLRAUM</b>  3,3 m <sup>2</sup>	<b>TERRASSE</b>  12,1 m <sup>2</sup>	<b>KELLER</b>  6,2 m <sup>2</sup>

## Technische Details

<b>HEIZUNG</b>  Fußboden	<b>HEIZUNGSART</b>  Luftwärmepumpe	<b>ENERGIESYSTEM</b>  Photovoltaik
<b>HEIZWÄRMEBEDARF</b>  26,3 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>LIFT</b>  vorhanden	<b>INTERNET</b>  Glasfaser
<b>E-MOBILITY READY</b>  vorhanden		

### Kaufpreis Wohnung: € 409.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

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

Für diese Wohnung bieten wir bis 30.6.26 einen zusätzlichen Bonus. Wir informieren Sie gerne persönlich zu den attraktiven Konditionen.

# Tiefgaragenplan





## Christian Wieser

Immobilienfachmann

+43 5574 6888-2520

+43 664 2826280

wohnbau@ir-gruppe.at