



## Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 04 | 3 Zimmer | Wohnung  
Wohnfläche 78.3 m<sup>2</sup> | Terrasse 13.5 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

Auf unserer „komm+schau“ am **Mittwoch, den 04. März, von 15 bis 18 Uhr** haben Sie die Gelegenheit, unsere Wohnungen und die gesamte bezugsfertige Wohnanlage in der **Mühlgasse** in Hohenems ganz unverbindlich kennenzulernen. Entdecken Sie in aller Ruhe Ihr mögliches neues Zuhause und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität.

Nutzen Sie gerne unseren **Wohnungsfinder**, um sich schon jetzt einen Überblick über die verfügbaren Wohnungen zu verschaffen. **Mit 1. Juli treten die bislang entfallenen Grundbuchgebühren wieder in Kraft.** Profitieren sie jetzt noch von den geringeren Kosten. Mehr Informationen dazu finden Sie **HIER**

Was erwartet Sie?

- ✓ Offene Türen: Kommen Sie einfach vorbei – ganz ohne Anmeldung.
- ✓ Musterwohnung im Top B03
- ✓ Persönlicher Austausch: Unser Team ist für Ihre Fragen da.
- ✓ Parkmöglichkeit direkt in der Tiefgarage der Wohnanlage.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch und darauf, Ihnen Ihr vielleicht neues Zuhause zu zeigen!

## Das Projekt

- ✓ 4 Wohnhäuser mit insgesamt 40 Eigentumswohnungen
- ✓ 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- ✓ Hochwertige Architektur mit Außenraumkonzept
- ✓ Bezugsfertig

## Die Bauweise

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Klinkerriemchen- und Putzfassade (Haus A)
- ✓ 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 Grundausstattung**

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**

Vorarlbergs jüngste Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einer „Wohnföhl-Stadt“ entwickelt. Da ist einmal die feinföhliche Entwicklung der Innenstadt – Revitalisierung und Neubauten sind homogen aufeinander abgestimmt. Charmante kleine Geschäfte und Cafés säumen die Straßen, die mehrheitlich als Begegnungszonen fungieren. Zudem überzeugt die gute Infrastruktur: Kinderbetreuung, Schulen, öffentlicher Verkehr, Geschäfte und medizinische Versorgung sind im Zentrum nur einen Steinwurf entfernt.

Kulturell war Hohenems immer schon breit aufgestellt: Ob Konzerte am Schlossplatz oder im Schloss, Die Veranstaltungsreihe Homunkulus oder die weit über die Landesgrenzen hinaus bekannte Schubertiade sind nur einige kulturelle Highlights. Das Eventcenter und das Cineplexx sind zwei weitere Locations, die attraktive Unterhaltung bieten.

Naherholung ist in Hohenems vielfältig: Vom größten Schwimmbad Vorarlbergs, dem Rheinauen, bis hin zum Schlossberg oder dem Wandergebiet Schuttanen und zahlreichen Fahrradwegen entlang dem Rhein.

# 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>  sofort	<b>AUSFÜHRUNG</b>  Barrierefrei
<b>ART DES STELLPLATZES</b>  Tiefgarage	<b>ANZAHL AN STELLPLATZES</b>  1	

## Flächen im Detail

<b>WOHNFLÄCHE</b>  78,3 m <sup>2</sup>	<b>KOCHEN/WOHNEN/ESSEN</b>  30,7 m <sup>2</sup>	<b>SCHLAFZIMMER</b>  14,2 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>  9,6 m <sup>2</sup>	<b>BADEZIMMER</b>  8,4 m <sup>2</sup>	<b>GÄSTE WC</b>  2,1 m <sup>2</sup>
<b>GANG</b>  11,9 m <sup>2</sup>	<b>ABSTELLRAUM</b>  1,4 m <sup>2</sup>	<b>TERRASSE</b>  13,5 m <sup>2</sup>
<b>KELLER</b>  6,5 m <sup>2</sup>		

## Technische Details

<b>HEIZUNG</b>  Fußboden	<b>HEIZUNGSART</b>  Erdwärme	<b>ENERGIESYSTEM</b>  Solaranlage
<b>KÜHLUNG</b>  Freecooling	<b>HEIZWÄRMEBEDARF</b>  29,6 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>LIFT</b>  vorhanden
<b>E-MOBILITY READY</b>  vorhanden		

### Kaufpreis Wohnung: € 544.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 28.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

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

Für diese Wohnung bieten wir bis 30.06.26 einen zusätzlichen Bonus. Wir informieren Sie gerne persönlich zu den

attraktiven Konditionen.

# Tiefgaragenplan





## Manfred Eisbacher

Prokurist | Verkaufsleitung

+43 5574 6888-2511

+43 664 8288388

wohnbau@ir-gruppe.at