



Meine Wunschwohnung

Haus A | Whg 05 | 2 Zimmer | Wohnung
Wohnfläche 48.8 m² | Balkon 11.2 m²

Infos zum Projekt

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: Sommer 2024

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 der durchdachten Planung und soliden Bauweise legen wir besonderes Augenmerk auf die Ausstattung der Wohnungen. Natürliche Materialien wie Echtholz oder Feinsteinzeug und hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller bieten wir Ihnen als Grundausstattung in verschiedenen Ausführungen und farblichen Nuancierungen an. Unsere Berater:innen stehen Ihnen fachkundig zur Seite und zeigen Ihnen die ausgewählten Materialmuster. Ausstellungskojen bei unseren regionalen Partnern für Sanitärausstattung machen unsere Bad- und WC-Ausstattung bereits als Musterraum ausgebaut erlebbar.

Sie haben Wünsche abseits unserer Grundausstattung? Dann stehen Ihnen unsere Handwerks-Partner selbstverständlich auch direkt beratend zur Verfügung.

Und die Küche? Auch hier haben wir bereits Vorarbeit geleistet und einen Küchenplan für Sie ausgearbeitet. Auf Wunsch können Sie diesen direkt mit unserem Küchenpartner umsetzen.

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 im Maßstab 1:50 für Sie bereit. **Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

Details zur Wohnung

Haus:	A	Lift	vorhanden
Geschoss:	OG1	Bodenbeläge	Fliesen, Parkett
Whg:	05	Keller	vorhanden
Wohnfläche	48,8 m²	Keller	4,8 m²
Anzahl Zimmer:	2	Photovoltaik:	vorhanden
Anzahl Bäder:	1	Heizung	Fußboden
Anzahl Toiletten:	1	Heizungsart	Luftwärmepumpe
Balkon	11,2 m²	Heizwärmebedarf	26,3 kWh/m²a
Kochen/Wohnen/Essen	27,2 m²	Spezifikation	Neubau (Erstbezug)
Schlafzimmer	12,5 m²	Verfügbar ab	2024
Badezimmer	4,6 m²	zzgl. Grunderwerbssteuer:	3,5 %
Stellplatz Tiefgarage:	vorhanden	zzgl. Grundbucheintragung:	1,1 %
zzgl. Preis pro Stellplatz:	ab € 20.000,00	zzgl. Nebenkosten:	1,2% Vertrags- und Treuhandkosten

Kaufpreis Wohnung: € 309.000,00
ohne Tiefgaragenplatz, exkl. Gebühren und Nebenkosten

Tiefgaragenplan





Christian Wieser

Immobilienfachmann i+R Wohnbau

+43 5574 6888-2520

+43 664 2826280

wohnbau@ir-gruppe.at