

**Traumhaftes Einfamilienhaus in Hohenems | 126m<sup>2</sup>  
Wohnfläche | 4-Zimmer | 2 Terrassen mit 100m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche | moderne Einrichtung | großes Carport**



Aussenansicht

**Objektnummer: 7939/2300162289**

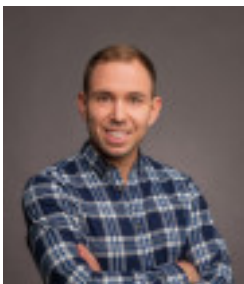
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6845 Hohenems          |
| <b>Baujahr:</b>          | 2014                   |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 126,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 5                      |
| <b>Garten:</b>           | 80,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.050.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 250,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



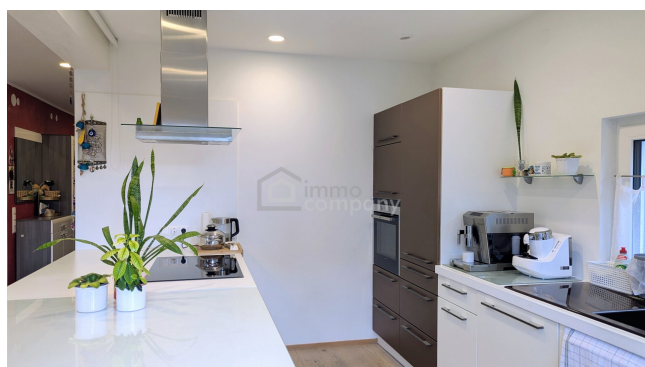
**Günter Kofler**

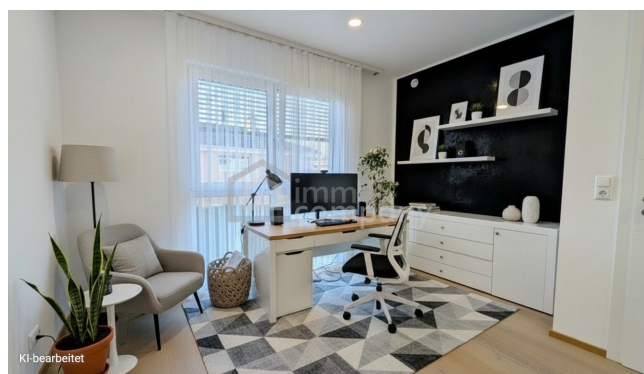
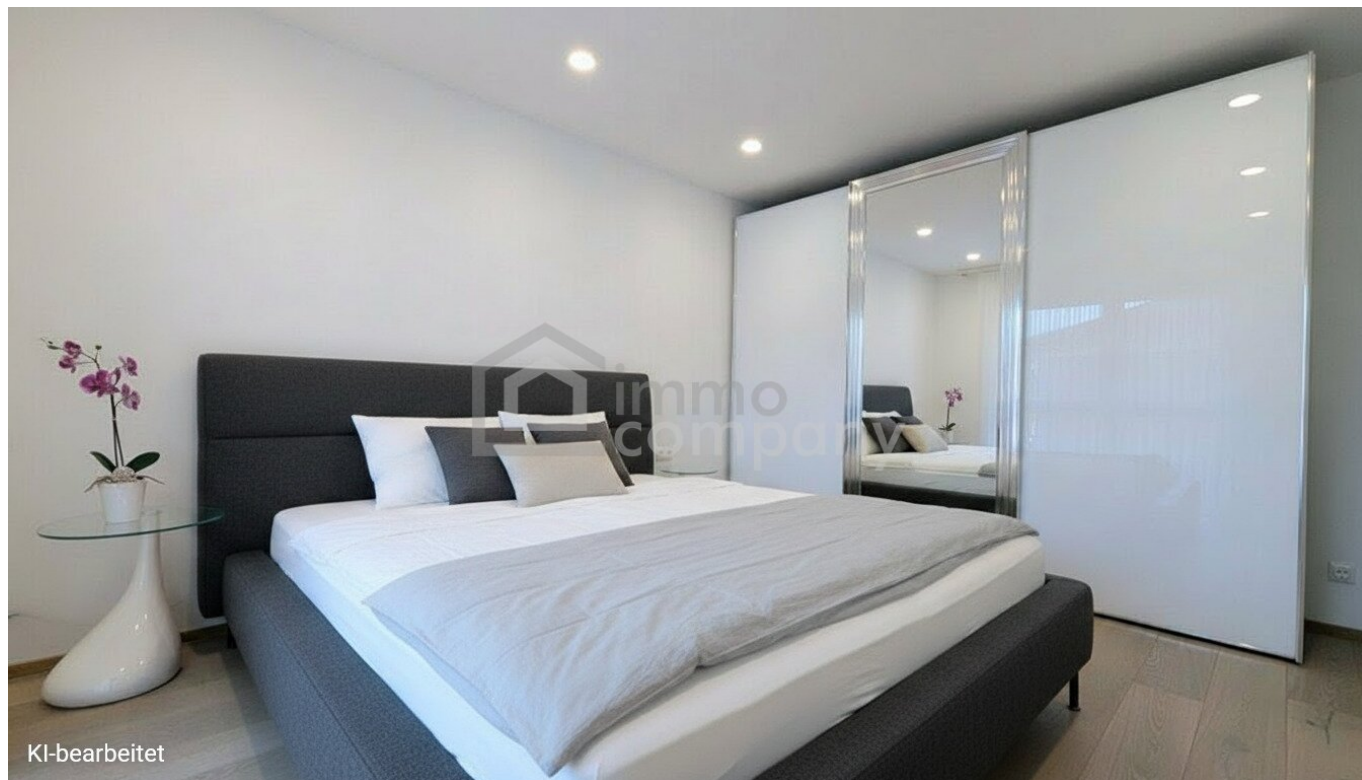
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

T 069918410093















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



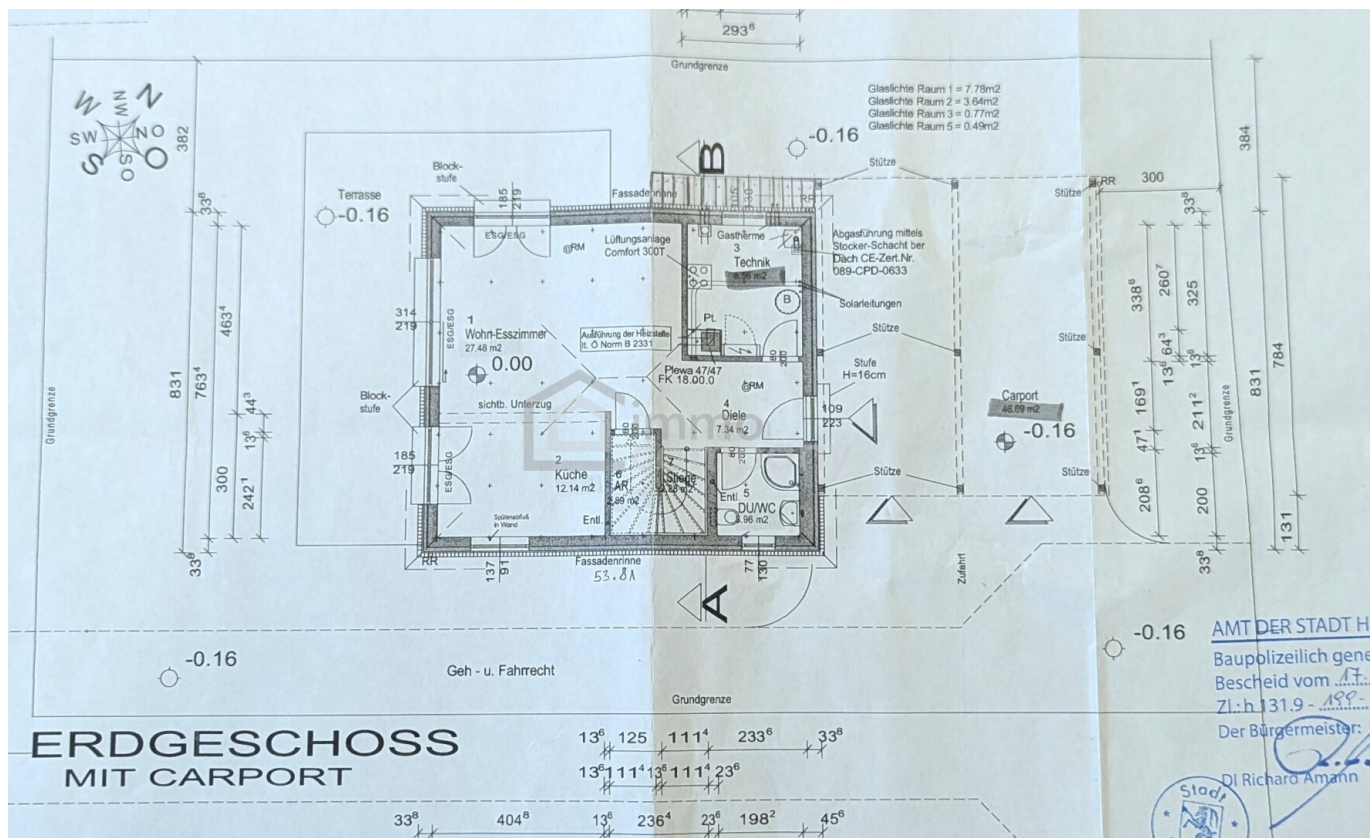


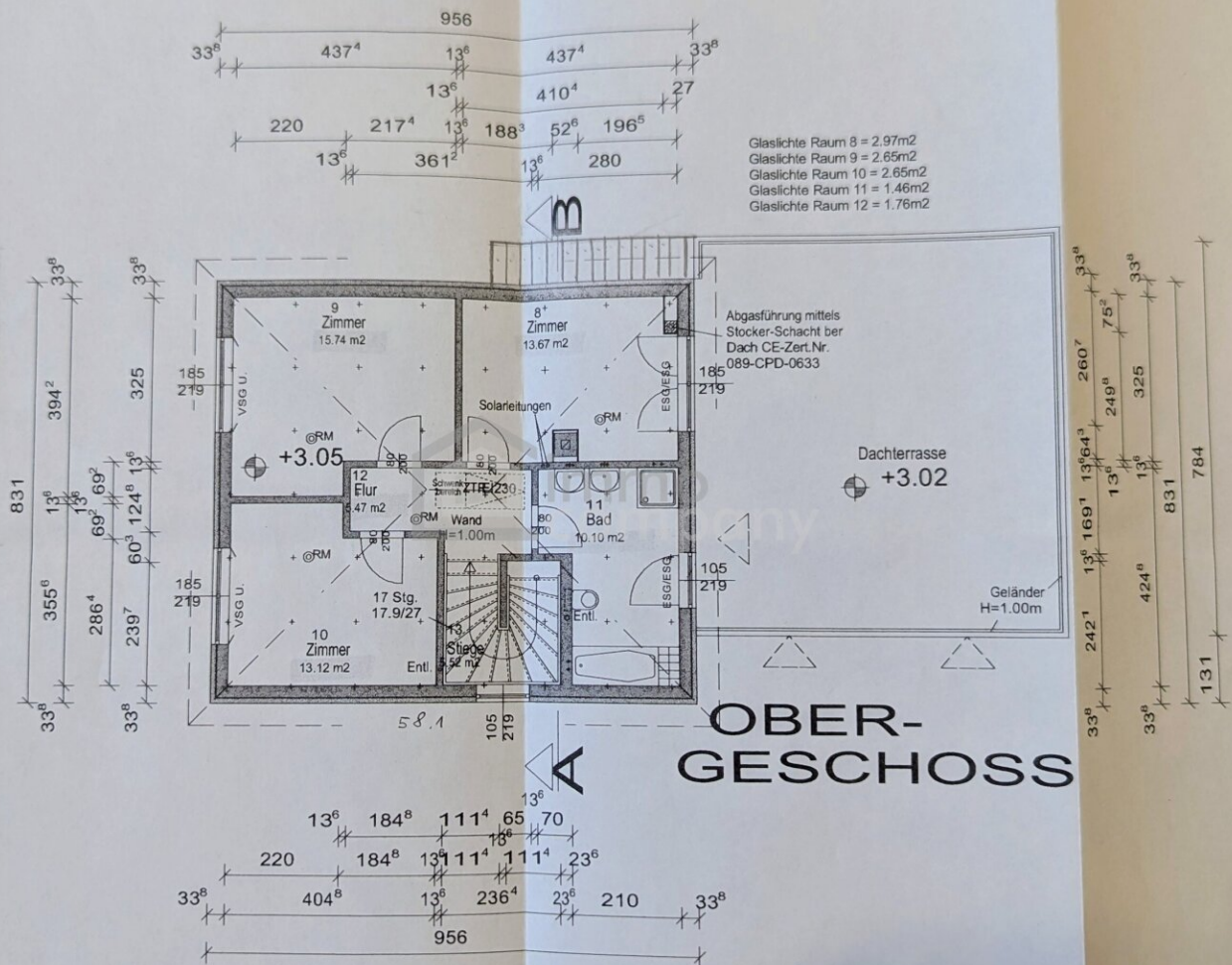

Website



---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in der malerischen Gemeinde Hohenems! Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine hochwertige Ausstattung, sondern auch einen Lebensstil, der keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 126 m<sup>2</sup> und insgesamt 4 lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Zuhause ideal für Familien, die Wert auf Raum und Komfort legen. Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden und Familie ein und ist der perfekte Ort, um unvergessliche Erinnerungen zu schaffen.

Das Highlight des Hauses sind die angrenzenden Terrassen, zwei an der Zahl, diese bieten Ihnen die Möglichkeit, die frische Luft und die atemberaubende Aussicht auf die umliegenden Berge zu genießen – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem gemütlichen Abendessen während dem Sonnenuntergang.

Die 2 Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und versprechen dank der ruhigen Lage eine erholsame Nachtruhe. Zudem gibt es noch ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet.

Die praktische Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie und Ihre Familie genügend Rückzugsmöglichkeiten haben, während die beiden Bäder mit Fenstern für zusätzlichen Komfort und Licht sorgen. Das gesamte Haus ist mit hochwertigen Echtholzparkett ausgestattet.

Es befindet sich auch ein großer Technikraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Abstellraum im EG, dadurch haben Sie immer genügend Platz um Ihre Einkäufe oder Alltagsgegenstände zu verstauen. Der Dachboden bietet ihnen auch noch zusätzlichen Stauraum wie z.B. für die saisonalen Dekogegenstände.

Der Garten mit ca. 80m<sup>2</sup>, bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gartenprojekte oder einfach nur zum Entspannen.

Dieses Haus ist nicht nur schön, sondern auch energieeffizient. Mit einer Kombination aus Gasheizung, Solarenergie und Fußbodenheizung wohnen Sie hier nachhaltig und umweltbewusst. Der Kamin im Wohnbereich sorgt für eine gemütliche Atmosphäre an kalten Winterabenden und lässt Ihr Zuhause zu einem Ort der Geborgenheit werden.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt - ein Carport mit 2 Stellplätzen und ein zusätzlicher Aussenstellplatz stehen Ihnen direkt vor der Tür zur Verfügung. Zusätzlich ist genügend Platz für Ihre Gäste vorhanden um 2 weitere Fahrzeuge bequem vor dem Carport zu parken. Darüber hinaus gibt es ein 17 m<sup>2</sup> großen Lagerraum/Werkstatt hinter dem Carport der zusätzlich Platz schafft.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit Bus und Bahnhof in der Nähe sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was Ihnen eine einfache und stressfreie Mobilität ermöglicht. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder in die umliegenden Städte reisen möchten, Sie sind immer schnell am Ziel.

Zusammengefasst bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus in Hohenems nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität, die in dieser Form selten zu finden ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern!

### **Kaufnebenkosten.**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr im Grundbuch (Im Rahmen des Bau- und Wohnpakets wurde eine temporäre Befreiung von den Eintragungsgebühren in den §§ 25a, 25b und 25c Gerichtsgebührengesetz beschlossen die Eintragung des Eigentumsrechts einer Eintragungsgebühr von 1,1 % bzw. die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) für die Finanzierung der Liegenschaft einer Eintragungsgebühr von 1,2 % - bei Erwerb bis € 500.000,-/Hauptwohnsitz)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen

Beglaubigungsgebühr

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung

### **Rechtlicher Hinweis.**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap