



## Meine Eigentumswohnung

Haus B | Whg 02 | 4 Zimmer | Gartenwohnung

Wohnfläche 99.5 m<sup>2</sup> | Balkon 16.5 m<sup>2</sup> | Garten 65 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Tag der offenen Baustelle

Träumen Sie von einem neuen Zuhause oder möchten Sie mehr über unser Bauprojekt erfahren? Dann laden wir Sie herzlich zur komm+schau am Freitag, den 29. November ein! Nutzen Sie die Gelegenheit unsere Wohnungen in entspannter Atmosphäre zu besichtigen und sich ein Bild von Ihrem möglichen neuen Heim zu machen. Unser erfahrener Berater Wolfgang Schneider steht Ihnen dabei zur Seite und beantwortet gerne all Ihre Fragen.

- ✓ Ort: Hohenems, Am Emsbach, Mühlgasse 12
- ✓ Datum: 29. November
- ✓ Zeit: 12 - 16 Uhr

**Parkmöglichkeiten** gibt es in der Graf-Maximilian-Straße gegenüber von der Post oder in der Graf-Kaspar-Straße.

## Das Projekt

- ✓ 4 Wohnhäuser mit insgesamt 40 Eigentumswohnungen
- ✓ 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- ✓ Kleine Geschäftsfläche mit 62 m<sup>2</sup>
- ✓ Hochwertige Architektur mit Außenraumkonzept
- ✓ Bezugfertig: Frühjahr 2025

## 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 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**

Vorarlbergs jüngste Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einer „Wohnföhl-Stadt“ entwickelt. Da ist einmal die feinföhlige 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>  2025	<b>AUSFÜHRUNG</b>  Barrierefrei
<b>ART DES STELLPLATZES</b>  Tiefgarage	<b>ANZAHL AN STELLPLATZES</b>  1	

## Flächen im Detail

<b>WOHNFLÄCHE</b>  99,5 m <sup>2</sup>	<b>KOCHEN/WOHNEN/ESSEN</b>  38,5 m <sup>2</sup>	<b>SCHLAFZIMMER</b>  13,3 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>  12,8 m <sup>2</sup>	<b>2. ZIMMER</b>  9,3 m <sup>2</sup>	<b>BADEZIMMER</b>  7,6 m <sup>2</sup>
<b>GÄSTE WC</b>  2,6 m <sup>2</sup>	<b>GANG</b>  12,7 m <sup>2</sup>	<b>ABSTELLRAUM</b>  2,9 m <sup>2</sup>
<b>BALKON</b>  16,5 m <sup>2</sup>	<b>GARTEN</b>  65 m <sup>2</sup>	<b>KELLER</b>  8,2 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>  28,6 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>LIFT</b>  vorhanden
<b>E-MOBILITY READY</b>  vorhanden		

### Kaufpreis Wohnung: € 688.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 28.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

Wohnbauförderung: € 130.000,-

# Tiefgaragenplan





## Wolfgang Schneider

Immobilienfachmann i+R Wohnbau

+43 5574 6888-2568

+43 664 88783043

wohnbau@ir-gruppe.at