



## Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 10 | 4 Zimmer | Wohnung  
Wohnfläche 83 m<sup>2</sup> | Terrasse 16.5 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Unverbindliche Besichtigungen: jeden Donnerstag im November

Für alle, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind und sich für eine Wohnung in der Hellbrunnenstraße interessieren, ist die komm+schau die ideale Gelegenheit. Unser erfahrener Berater Christian Wieser ist vor Ort und steht Ihnen in diesem flexiblen Format für **unverbindliche und spontane Besichtigungen** zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, unsere Wohnungen in entspannter Atmosphäre zu besichtigen und sich ein Bild von Ihrem möglichen neuen Heim zu machen.

Jeden **Donnerstag** im November von **14 bis 18 Uhr**

**Hellbrunnenstraße 9**

**Kein Termin notwendig – schauen Sie einfach vorbei und lassen Sie die Wohnungen auf sich wirken.**

## 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. Ausstellungslokalen 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.

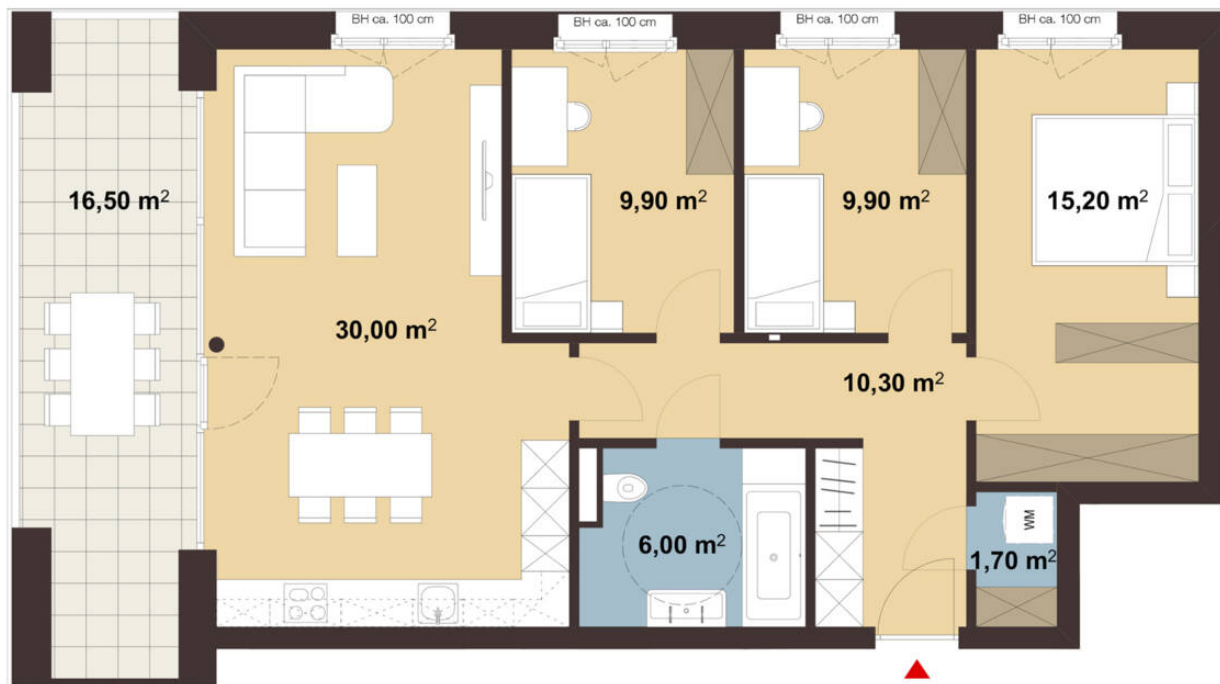
## **Die Lage**

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 für Sie bereit.  
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

# Details zur Wohnung








## Allgemeine Infos

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

## Flächen im Detail

<p>WOHNFLÄCHE</p> <p> 83 m<sup>2</sup></p>	<p>KOCHEN/WOHNEN/ESSEN</p> <p> 30 m<sup>2</sup></p>	<p>SCHLAFZIMMER</p> <p> 15,2 m<sup>2</sup></p>
<p>ZIMMER</p> <p> 9,9 m<sup>2</sup></p>	<p>2. ZIMMER</p> <p> 9,9 m<sup>2</sup></p>	<p>BADEZIMMER</p> <p> 6 m<sup>2</sup></p>
<p>GANG</p> <p> 10,3 m<sup>2</sup></p>	<p>ABSTELLRAUM</p> <p> 1,7 m<sup>2</sup></p>	<p>TERRASSE</p> <p> 16,5 m<sup>2</sup></p>
<p>KELLER</p> <p> 8 m<sup>2</sup></p>		

## Technische Details

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

### Kaufpreis Wohnung: € 504.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 25.000,-  
zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %  
zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %  
zzgl. Nebenkosten: 1,2% Vertrags- und Treuhandkosten

# Tiefgaragenplan







## Christian Wieser

Immobilienfachmann i+R Wohnbau

+43 5574 6888-2520

+43 664 2826280

wohnbau@ir-gruppe.at