Objektnummer CaDo-083

Attraktive Anlegerwohnung in Top-Lage von Hohenems

Eckdaten

Kaufpreis	***154.000,00 €***
Wohnfläche	***34,6 m²***
Fläche Balkon / Terrasse	***5,0***
Baujahr	***1974***

Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Öl***
Fahrstuhl	***Personen***

Energieausweis

Hwbwert	***26.00***
Hwbklasse	***B***
Gültig bis	***n.A.***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

•Objekttyp: 1-Zimmer-Wohnung mit separater Küche
•Lage: Lustenauerstraße 113, 6845 Hohenems
•Wohnnutzfläche: ca. 34,63 m²
•Zusätzlich: ca. 5 m² verglaster Balkon, kleines Kellerabteil
•Baujahr: 1974
•Heizung: Öl-Zentralheizung
•Derzeitige Vermietung: befristet bis 31.01.2028
•Kaltmiete: € 605,– monatlich
•Kaufpreis: € 154.000,–
•Bruttorendite: ca. 4,7 %
•Energiewert: B26
•Parkmöglichkeiten: ausreichend Allgemeinparkplätze vorhanden
•Besonderheiten: gegenüber dem Bäumlerpark, Nähe Cineplexx, Autobahnanschluss und Grenznähe

Objektbeschreibung:

Diese charmante 1-Zimmer-Anlegerwohnung in der Lustenauerstraße 113 bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einem Objekt in bester Lage sind. Die Wohnung befindet sich direkt gegenüber dem Bäumlerpark und nur wenige Schritte vom

Cineplexx entfernt. Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze sowie zur Autobahnauffahrt macht diese Lage besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 34,63 m² bietet das Objekt eine gut geschnittene Raumaufteilung, die durch eine separate Küche zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Ein verglaster Balkon mit ca 5 m² erweitert den Wohnraum und bietet einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Ein kleines Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Immobilie wurde im Jahr 1974 errichtet und überzeugt durch gepflegte Allgemeinbereiche. Geheizt wird mittels einer zentralen Öl-Heizung, welche eine effiziente Wärmeversorgung garantiert. Für die Bewohner stehen zudem ausreichend Allgemeinparkplätze direkt beim Haus zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet – der bestehende Mietvertrag läuft noch bis zum 31. Januar 2028. Mit einer monatlichen Kaltmiete von € 605,– ergibt sich eine attraktive Bruttorendite von ca. 4,7 %. Diese langfristige Vermietung sichert eine verlässliche Einnahmequelle und macht die Immobilie zu einer lohnenden Kapitalanlage.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine kompakte Wohnung mit hohem Nachfragepotenzial zu investieren – in einer der dynamischsten Lagen von Hohenems.

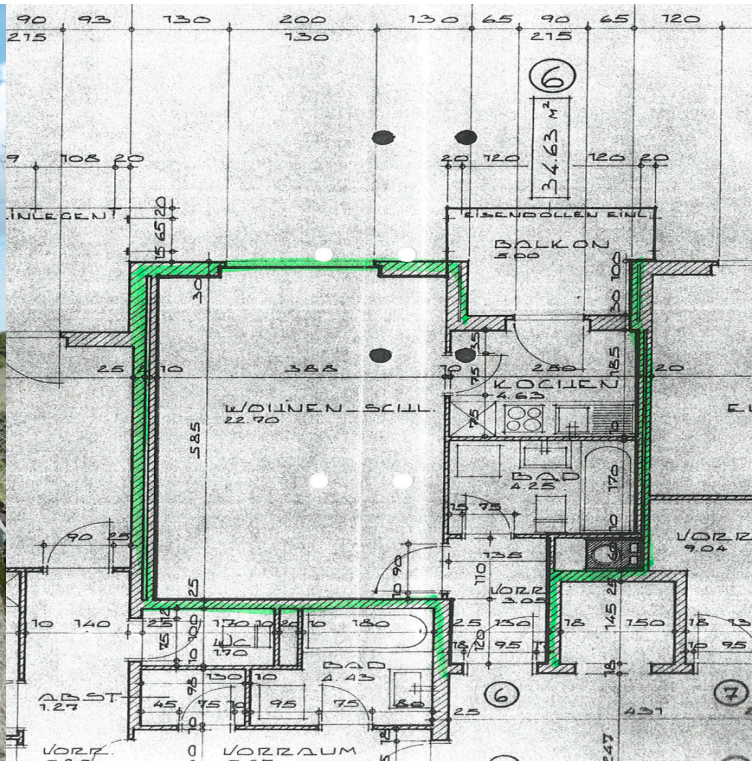
Sonstiges

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.


BALKON
KOCHEN
WOHNEN_SCHLF.
BAD
VORRAUM