

# exposé

unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Montfortstraße 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645628 | [unikat-immo.at](http://unikat-immo.at) | [info@unikat-immo.at](mailto:info@unikat-immo.at)



Solides Investment  
in der Stadt Hohenems



## Lage:

---

Die Herren von (Hohen)Ems waren neben den Grafen von Montfort einst das bedeutendste Adelsgeschlecht Vorarlbergs. Als Vögte der Habsburger kamen sie im 14. und 15. Jahrhundert zu erheblichem Reichtum und konnten mit dem sehr zielstrebigem Aufbau eines reichsfreien kleinen Territoriums ihren Einfluss abrunden.

Graf Kaspar gelang es sogar, im Jahre 1613 die Herrschaften Vaduz und Schellenberg (heutiges Fürstentum Liechtenstein) anzukaufen. Im Jahre 1616 ließ er die „Emser Chronik“ veröffentlichen – welche gleichzeitig das erste Buch ist, das in Vorarlberg gedruckt wurde.

Die aufstrebende Stadt Hohenems, im mittleren Vorarlberger Rheintal, direkt an der Grenze zur Schweiz gelegen, bietet alles, was eine gute Lebensqualität ausmacht. Die Lage in der Bodenseeregion, garantiert eine konstante Nachfrage nach hochwertigen, flexiblen Wohnflächen.

Die gute Verkehrsanbindung - sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel als auch durch den nahegelegenen Autobahnanschluss - ist ideal für Berufstätige, vor allem auch für Pendler in die Schweiz. Für die Nahversorgung sorgen Einzelhandelsgeschäfte, die fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen sind.

## Details:

---

In der Graf-Maximilian-Straße, unweit des Stadtkerns, befindet sich die in den Jahren 2021/2022 fertiggestellte Wohnanlage in einer sehr hochwertigen Bauausführung. Vier sich darin befindliche Apartments sind Gegenstand des Verkaufes.

Im Hochparterre, über einen sogenannten Laubengang erreichbar, befinden sich die gegenständlichen Apartments mit jeweils ca. 40m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Die vier Einheiten sind komplett möbliert und bereits sehr gut vermietet.

Eine großzügige Küche in L-Form mit Essbereich bildet das jeweilige Herzstück der Apartments. Das Bad mit bodentiefer Dusche, Waschtischanlage sowie eigener Waschmaschine bietet den Bewohnern weiteren Komfort. Die nach Osten ausgerichteten Schlafzimmer sind mit gemütlichen Boxspringbetten und Kleiderschränken ausgestattet.

Als Heizsystem dient eine moderne Erdwärmepumpe, kombiniert mit einer PV-Anlage. Im Sommer erfolgt mittels einer Umwälzpumpe die Kühlung der Wohnräume.

Alle Einheiten sind befristet vermietet.

# Solides Investment in Hohenems



Außenansichten



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](http://unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003

# Solides Investment in Hohenems



Hochwertige Innenausstattung



**unikat Immobilien**

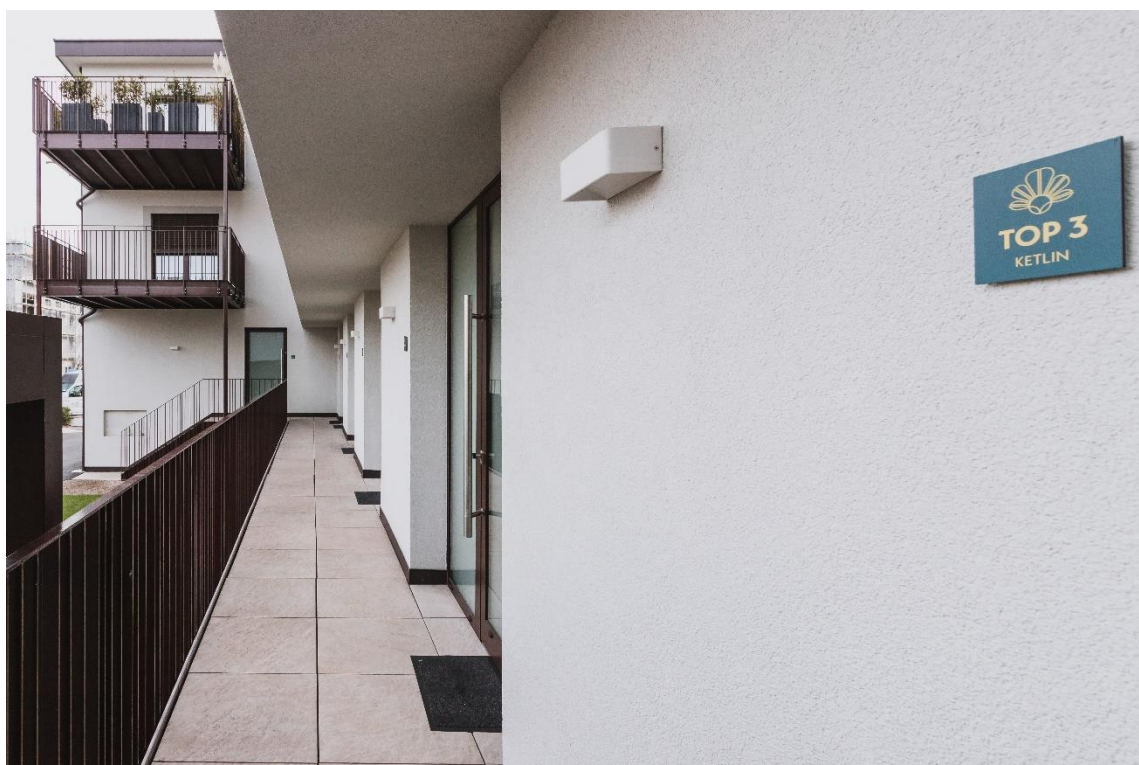
Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](mailto:unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003

# Solides Investment in Hohenems



Details



unikat Immobilien

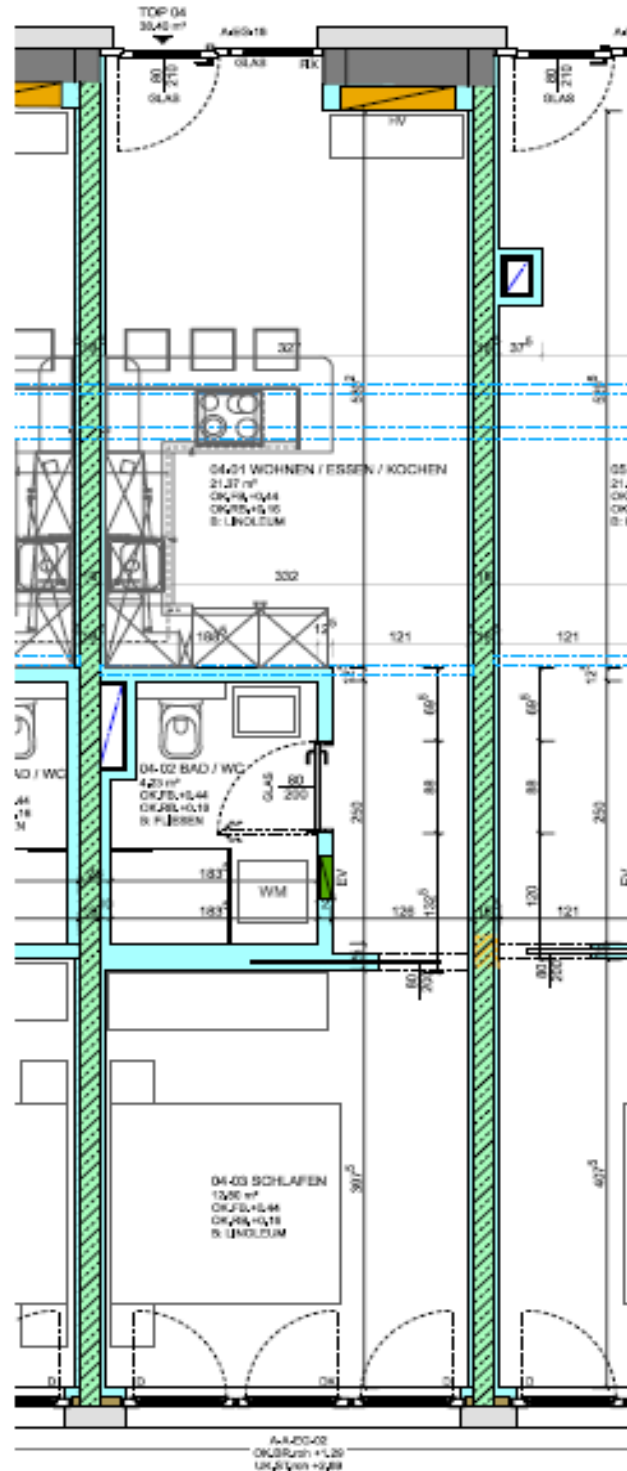
Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](mailto:unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003

# Solides Investment in Hohenems



## Beispiel Top 4



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
 Montfortstrasse 82c | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003



## Zahlen und Fakten

|                        |       |                                                                  |
|------------------------|-------|------------------------------------------------------------------|
| Wohnnutzfläche gesamt: | ..... | <b>ca. 160m<sup>2</sup> (4 Apartments á ca. 40m<sup>2</sup>)</b> |
| Widmung:               | ..... | <b>Baufläche Wohngebiet</b>                                      |
| EAW:                   | ..... | <b>28 kWh</b>                                                    |
| Heizung:               | ..... | <b>Erdwärme/PV</b>                                               |

## 4 parifizierte Autoabstellplätze

Zugeteilte Kellerräume, Besucherabstellplätze, Technikraum, Müllraum

derzeitige Mieteinnahmen ..... **gesamt ca. € 39.600,- netto jährlich**

## Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragsgebühr

ca. 1,2% Vertragserrichtungs- und Treuhandkosten

3,0 % Maklerprovision (zzgl. USt)

**Kaufpreis: € 5.800,- netto/m<sup>2</sup> WNF (hochwertig möbliert, voll ausgestattet)**

**Autoabstellplatz parifiziert: á € 12.000,-**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Illustrationen wie Mobiliar und Ausstattungen haben nur beispielhaften Charakter. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet.