

Top Anlageobjekt (Wohn-Geschäftshaus) im Zentrum von Hohenems!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Sandholzer Immobilien GmbH
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Bahnstraße 20A, 6844 Altach
Telefon: 0660 / 6899366
Mobile: 0660 / 6899366
E-Mail: juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.a

Franz-Michael-Felder-Straße 2, 6845 Hohenems

Lage:

Die Wohnanlage befindet sich im Zentrum der Nibelungenstadt Hohenems. Durch den hervorragenden Standort sind die Einrichtungen des alltäglichen Lebens (Ärzte, Lebensmittelgeschäft, Schulen, Banken usw.) in Kürze zu erreichen.

Beschreibung:

Das Wohn- Geschäftsgebäude umfasst 5 Wohnungen und 1 Geschäftslokal und befindet sich auf einem ca. 443 m² großen Grundstück. Das Grundstück weist eine Widmung Baufläche - Mischgebiet auf.

Das Wohn-Geschäftsgebäude wurde über die Jahre laufend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Jede Wohnung verfügt über, einen Balkon bzw. eine Terrassenfläche, das Wohn-Geschäftshaus selbst verfügt über 3 Parkplätze, eine Garage, einen Waschraum, einen Lagerraum und einen Fahrradabstellraum. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und die Warmwasseraufbereitung über E-Boiler, welche sich in den jeweiligen Wohnungen befinden. 3 Parkplätze sind gegenwärtig in der Nachbarschaft angemietet worden.

Das Wohn- Geschäftshaus ist in 3 Geschosse aufgeteilt.

Zu den einzelnen Einheiten:

Geschäft EG (Top 11):

Das Geschäft verfügt über ca. 59 m² NFL.

Einteilung: Besprechungszimmer, Küche/Gang, WC, Archiv/Lager, Büro

EG - Wohnung (Top 10):

Die Wohnung verfügt über ca. 41 m² WNFL

Einteilung: Gang, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC sowie eine Terrasse, welche auch vom Mieter der 2. Terrassenwohnung mitgenutzt werden kann.

EG - Wohnung (Top 7):

Die Wohnung verfügt über ca. 43 m² WNFL

Einteilung: Diele, Koche/Essen/Wohnen, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC sowie eine Terrasse, welche auch vom Mieter der 2. Terrassenwohnung mitgenutzt werden kann.

OG-Wohnung (Top 8):

Die Wohnung verfügt über ca. 57 m² WNFL.

Einteilung: Gang, WC, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Balkon

Maisonettewohnung im OG und DG (Top 13):

Die Maisonettewohnung verfügt im OG über ca. 106 m² und im DG über ca. 39 m². Das OG und das DG sind über eine innenliegende Treppe miteinander verbunden.

Die Gesamte Wohnnutzfläche beträgt 145 m².

Einteilung: Im OG: Gang, WC, Badezimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Balkon

Im DG: Galerie, Kinderzimmer 2, Badezimmer, Dachboden

DG-Wohnung (Top 9):

Die Wohnung verfügt über ca. 58 m² WNFL.

Einteilung: Gang, Badezimmer mit WC, Wohnküche, Wohnzimmer, Büro Schlafzimmer und Balkon

Energieausweis:

HWB: Klasse E / 157 kWh/m²a

fGEE: Klasse D / 2,04

Flächenangaben und Daten zur Liegenschaft:

Top 7 (2-Zimmer-Whg.)	ca. 43 m ²
Top 8 (2 ½-Zimmer-Whg.)	ca. 57 m ²
Top 9 (2 ½-Zimmer-Whg.)	ca. 58 m ²
Top 10 (1 ½-Zimmer-Whg)	ca. 41 m ²
Top 11 (3- Zimmer-GL)	ca. 59 m ²
Top 13 (5 ½-Zimmer-Whg)	ca. 145 m ²

Wohnfläche gesamt: ca. 403 m²+ ca. 43 m² Nfl

Grundstücksnummer: 194/1, 194/5

Grundstücksgröße: ca. 443 m²

Flächenwidmung: Baufläche- Mischgebiet

Die Rendite für diese Wohnanlage liegt bei 4,6 %!

Die Wohnung Top 13 wird gegenwärtig von den Eigentümer selbst bewohnt.

Für eine gewisse Zeit würden die Eigentümer die Wohnung auch weiter anmieten!

Besondere Informationen:

Im Laufe der Zeit erfolgten gewisse Zu- und Umbauten, welche mit Bescheid vom 09.12.2024 nachträglich, unter Bedingungen und Auflagen, genehmigt wurden. Diese Auflagen/Bedingungen bzw. Verbesserungsmaßnahmen müssen vom Käufer/neuen Eigentümer innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab Bescheiderlass, erfüllt werden, damit die Genehmigung nicht erlischt!

Bezug:

Gegenwärtig ist alles gut vermietet!

Betriebskosten:

Abhängig vom Verbrauch

Kaufpreis:

€ 1.100.000,-

Nebengebühren:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Notar-Anwaltskosten

3,6 % Maklerprovision

Kontaktdaten:

Mag. Jürgen Sandholzer

Mobil: +43 (0)660 68 99 366

juergen.sandholzer@sandholzerimmobilien.at

Auf eine unverbindliche Anfrage freut sich Mag. Jürgen Sandholzer!

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Hohenems, Franz-Michael-Felder-Straße 2		
Anzeigen ID	270798		
Wohnfläche	403 m ²	Grundstücksgröße	443 m ²
Bautyp	Gebraucht	Objektart	Haus
Objektyp	Allgemein	Balkon	Vorhanden
Terrasse	Vorhanden	Keller	Vorhanden
Abstellraum	Vorhanden	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Fernwärme	Heizwärmebedarf (HWB)	157 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	E	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2,04 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)			

Kaufpreis

€ 1.100.000