

## Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 10 Wohnungen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Maximilian Simma, MBA

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1  
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26547

Mobile: +43 664 88643527

E-Mail: maximilian.simma@sreal.at

Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 10 Wohnungen

### Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 10 Wohnungen in Hohenems zu verkaufen

Die Liegenschaften, die sich in der Kaiser-Josef-Straße und Kaiser-Franz-Josef-Straße in Hohenems befinden (direkt nebeneinander) überzeugen durch eine hervorragende Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Die ausgezeichnete Anbindung ermöglicht es, bequem und schnell zu allen wichtigen Zielen in der Umgebung zu gelangen. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Hohenemser Innenstadt, die mit einer vielfältigen Auswahl an Restaurants und weiteren Einkaufsmöglichkeiten begeistert. Daher ist das Objekt ideal für die Vermietung geeignet.

Die Immobilien verfügen über 10 Wohnungen, 2 Garagenparkplätze und 9 Außenabstellparkplätze. Außerdem bietet eines der beiden Häuser einen großzügigen Keller, in dem sich die Kellerabteile, der Heizraum und weitere Kellerräume befinden.

Beide Mehrfamilienhäuser sind vollvermietet. Alle vermieteten Einheiten verfügen über befristete Mietverträge und Kautionen.

### **Aufteilung der Wohnungen - Kaiser-Josef-Straße:**

Wohnung Top 1: Nettokaltmiete EUR 400,-- (vermietet bis 02.01.2028) - 2-Zimmerwohnung ca. 40,2 m<sup>2</sup>

Wohnung Top 2: Nettokaltmiete EUR 370,-- (vermietet bis 14.06.2027) - 1-Zimmerwohnung ca. 26,7 m<sup>2</sup>

Wohnung Top 3: Nettokaltmiete EUR 809,09 (vermietet bis 15.05.2027) - 4-Zimmerwohnung ca. 89,23 m<sup>2</sup> + Abstellraum ca. 4,98 m<sup>2</sup>

Wohnung Top 4: Nettokaltmiete EUR 940,-- (vermietet bis 01.09.2025) - 4-Zimmerwohnung ca. 91,6 m<sup>2</sup> + Dachgeschossfläche & Terrassenfläche

Wohnung Top 5: Nettokaltmiete EUR 792,72 (vermietet bis 01.10.2027) - 2-Zimmerwohnung ca. 41 m<sup>2</sup>

**Nettokaltmiete Gesamt: EUR 3.311,81**

Die Betriebskosten werden derzeit pauschal abgerechnet.

Das Einfamilienhaus wurde in den letzten Jahren umfassend saniert, einschließlich Fassade, Böden, Wänden, Küchen, Bädern, Fenstern (dreifach verglaste Kunststofffenster) sowie der Heizung (Gasheizung).

## Aufteilung der Wohnungen - Kaiser-Franz-Josef-Straße:

Wohnung Top 1: Nettokaltmiete EUR 250,-- (vermietet bis 15.01.2028) - 1-Zimmerwohnung ca. 19,5 m<sup>2</sup>

Wohnung Top 2: Nettokaltmiete EUR 500,-- (vermietet bis 01.09.2025) - 2,5-Zimmerwohnung ca. 47,9 m<sup>2</sup>

Wohnung Top 3: Nettokaltmiete EUR 781,81 (vermietet bis 15.05.2027) - 3,5-Zimmerwohnung ca. 74,6 m<sup>2</sup>

Wohnung Top 4: Nettokaltmiete EUR 565,-- (vermietet bis 02.01.2028) - 3,5-Zimmerwohnung ca. 73 m<sup>2</sup>

Wohnung Top 5: Nettokaltmiete EUR 436,36 (vermietet bis 05.05.2027) - 2-Zimmer Maisonette Wohnung ca. 39 m<sup>2</sup> + Terrasse ca. 9,20 m<sup>2</sup>

**Nettokaltmiete Gesamt: EUR 2.533,17**

Die Betriebskosten werden derzeit pauschal abgerechnet.

Das Einfamilienhaus wurde in den letzten Jahren umfassend saniert, einschließlich der Erneuerung von Elektro- und Wasserleitungen, Böden, Wänden, Küchen, Bädern sowie Fenstern (dreifach verglaste Kunststofffenster) und der Heizung (Wärmepumpe).

Alle Wohnungen verfügen über folgende Ausstattung: Einbauküche, Badezimmer mit WC, Waschbecken, Wanne oder Dusche und WM-Anschluss.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für Immobilieninvestments!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

#### Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Viele weitere s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Lage:

---

**Adresse (Straße,  
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Dornbirn, Hohenems, Kaiser-Josef-Straße

**Anzeigen ID**

272291

**Wohnfläche**

542 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße**

775 m<sup>2</sup>

**Bauweise**

Massiv

**Objektart**

Haus

**Objekttyp**

Mehrfamilienhaus **Badezimmer**

10

**Terrasse**

Vorhanden

**Abstellraum**

Vorhanden

<b>Heizung</b>	Gas, Wärmepumpe, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	vermietet
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	9	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	56 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	1.02 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	B	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7722
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2) Freiplatz (9)		

Kaufpreis € 1.650.000  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.