

## Wunderschöne 3-Zimmerwohnung mit Garten in Hohenems zu vermieten!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Raumgut Immobilien GmbH  
Kontakt: Leonie Martinovic  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Harrachgasse 7, 6845 Hohenems  
Telefon: +43557623366  
Mobile: -  
E-Mail: leonie.martinovic@raumgut.at

Wunderschöne 3-Zimmerwohnung mit Garten in Hohenems zu vermieten!

Einzigartiges Wohnen im Quartier „Säge“ – ein altes Quartier – neu entstanden in der Wagnerstraße in Hohenems, auf dem Platz der alten Wagnerei, positionierte sich ein maßstäblich sensibles Wohngebäude mit traditioneller Form und modernen Details. Zentral und doch ruhig gelegen. s'Wagnersche – Wasser, Mühlen, Häuser mit Geschichte! In dem markanten Neubau in der Wagnerstraße 2 wird hoher Komfort geboten.

Gut geschnittene Grundrisse und eine kluge Aufteilung der Räume nutzen die Flächen effektiv und bieten genug Platz für alle Bedürfnisse. Eine Tiefgarage mit Platz für Autos und Fahrräder verbirgt sich im Untergeschoss.

Ein Haus mit ausladendem Vordach zur Straße, ein Haus, gebaut aus sehr guten Materialien, ein Haus mit Liebe zum Detail.

Hoher Komfort in effektiv genutzten Räumen

Unter einem breiten Satteldach entstanden auf drei Geschossen eine Wohnanlage mit nur sechs Wohneinheiten. Mit überhohen Räumen und barrierefrei. Allen Bewohner:innen steht im Garten ein Kleinkinderspielplatz sowie unter dem großzügigen Vordach ein Fahrradabstell- und ein allgemeiner Eingangsbereich zur Verfügung.

Im Kellergeschoss befinden sich 7 Garagenplätze, Fahrrad- und Motorradabstellplätze, Müll- und Technikräume sowie Kellerabteile, die den Wohnungen zugeordnet sind.

Die Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt über ein geschlossenes Stiegenhaus und einen barrierefreien Personenaufzug, der von der Tiefgarage bis ins 2. Obergeschoss reicht.

Neubau, hochwertige und ökologische Mischbauweise Holzfassade und Satteldach.

Überhohe Räume und großzügige Loggien bzw. Privatgärten, Holzfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Gehobene Ausstattungspakete, Erdsondenheiz- und Kühlsystem mit niedrigen Betriebskosten, Lift, barrierefrei, Kleinkinderspielplatz, Tiefgarage und Kellerabteil, Glasfaseranschluss für beste virtuelle Vernetzung.

Zur Vermietung gelangt eine 3-Zimmer-Gartenwohnung!

Aufgeteilt wird die Einheit wie folgt: Eingangsbereich/Flur, WC, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, Badezimmer mit Badewanne Dusche und WC, Wohn-Essbereich mit Küche samt Einbauküche und einer großen Terrasse mit Gartenanteil.

Interessiert? Wir freuen uns auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass sich die Raumgut Immobilien GmbH in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Vermieter befindetet.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Hohenems, Wagnerstraße 2		
<b>Anzeigen ID</b>	273123		
<b>Wohnfläche</b>	78.41 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2024
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Terrasse</b>	19,83 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	6,66 m <sup>2</sup>
<b>Verfügbar ab</b>	2025-08-01	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	32.0 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	32.0	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.69 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	0.69	<b>Externe ID</b>	raumgut_raumgut-329

---

Gesamtbelastung	€ 1.749
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 245
Kaution	€ 5.247