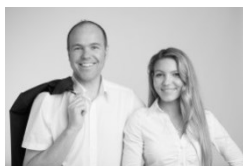




## Einzigartige Liegenschaft mit Potential

6845 Hohenems, St. Anton Straße 1

- zentrale Lage nahe der Stadt
- Abriss und Neubau möglich
- ca. 371 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- öffentliche Verkehrsmittel
- einzigartiger Charakter
- naturnahe Lage



### Ihre Berater

Bernhard Böckle  
+43 664 177 45 03  
boeckle@diezwei.immo

Miriam König  
+43 664 177 45 06  
koenig@diezwei.immo

# Daten

Objektnummer	10-539
Grundfläche	ca. 332 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt	ca. 371 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG	ca. 87 m <sup>2</sup> (vermietet)
Wohnfläche OG	ca. 66 m <sup>2</sup> (zum Ausbauen / Sanieren)
Dachraum OG	ca. 38 m <sup>2</sup>
Dachboden DG	ca. 67 m <sup>2</sup>
Keller UG	ca. 52 m <sup>2</sup>
Keller bzw. Nebenräume EG	ca. 43 m <sup>2</sup>
Schopf	ca. 18 m <sup>2</sup>
Baujahr	vor 1933 (laut Auskunft der Stadt Hohenems)
Beziehbar	nach Vereinbarung; Wohnung EG aktuell vermietet
Heizung EG	Stromspeicherheizung
EAW	in Ausarbeitung
*Richtpreis	€ 320.000,-

In der historischen Stadt Hohenems steht diese einzigartige Liegenschaft zum Verkauf. Das Objekt besticht durch die stadtnahe Lage sowie durch ihr Potential zum Ausbau.

Aktuell befindet sich im Erdgeschoss eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Keller- und Lagerflächen sowie ein Dachraum, welcher mit über 40 m<sup>2</sup> eine großzügige Fläche bietet und ebenso zum Wohnraum ausgebaut werden kann. Weiters verfügt die Liegenschaft über einen zweiten, separaten Eingang; diese Seite befindet sich aktuell im Rohbau und wartet auf seinen neuen Besitzer, um wieder zu erstrahlen. Beide Einheiten werden aktuell separat genutzt, können aber durch einen innenliegenden Zugang verbunden werden.

## **Investoren aufgepasst:**

Hier finden Sie ein wahrer Rohdiamant welcher darauf wartet, ins rechte Licht gerückt zu werden. So haben Sie hier nicht nur die Möglichkeit mehrere, separate Wohneinheiten zu errichten, das Objekt kann durch wenige Handgriffe verbunden und somit als Gesamtes genutzt werden. Weiters besteht die Möglichkeit der Neuerrichtung in gleicher Kubatur.

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

### **Nebenkosten**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

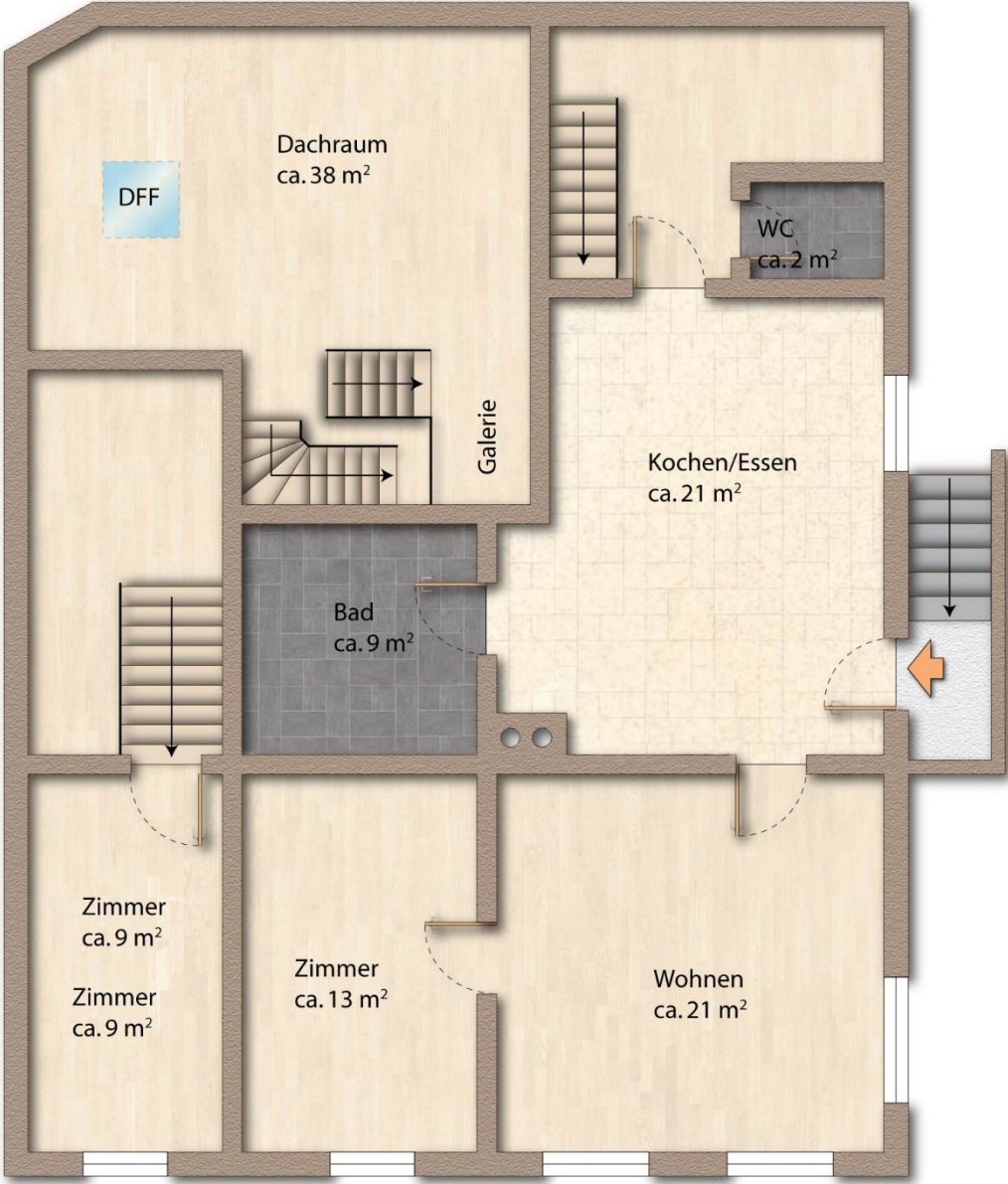
Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

# Grundriss



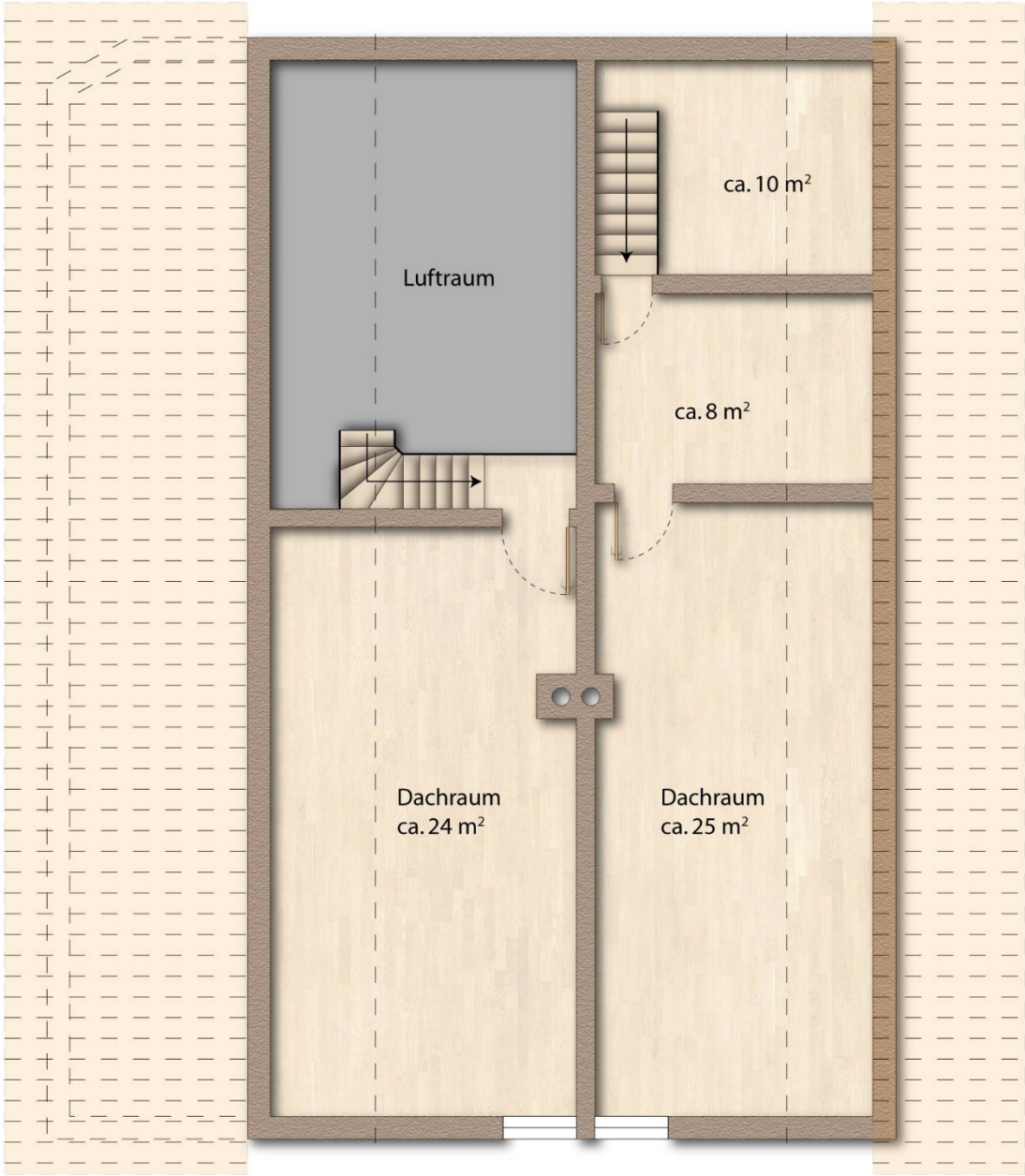
Grundriss EG mit ca. Maßangaben

# Grundriss



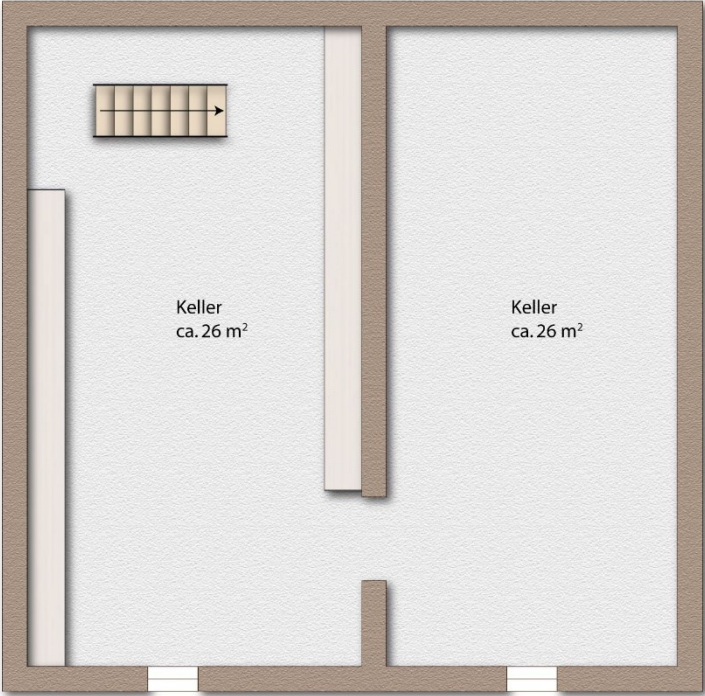
Grundriss OG mit ca. Maßangaben

# Grundriss



Grundriss OG mit ca. Maßangaben

# Grundriss



Grundriss OG mit ca. Maßangaben

# Impressionen



Ansicht



Eingangsbereich EG

# Impressionen



Diele EG



Stiegenaufgang Zimmer



# Impressionen



Zimmer OG



Küche EG

# Impressionen



Kochen Essen EG



Essen EG

# Impressionen



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Impressionen



Schalfen EG



Schalfen EG

# Impressionen



WC



Dusche



Zimmer EG

# Impressionen



Waschküche/Keller EG



Keller/Stall EG

# Impressionen



Dachraum OG



Dachraum OG

# Impressionen



Ansicht



Ansicht



# Impressionen

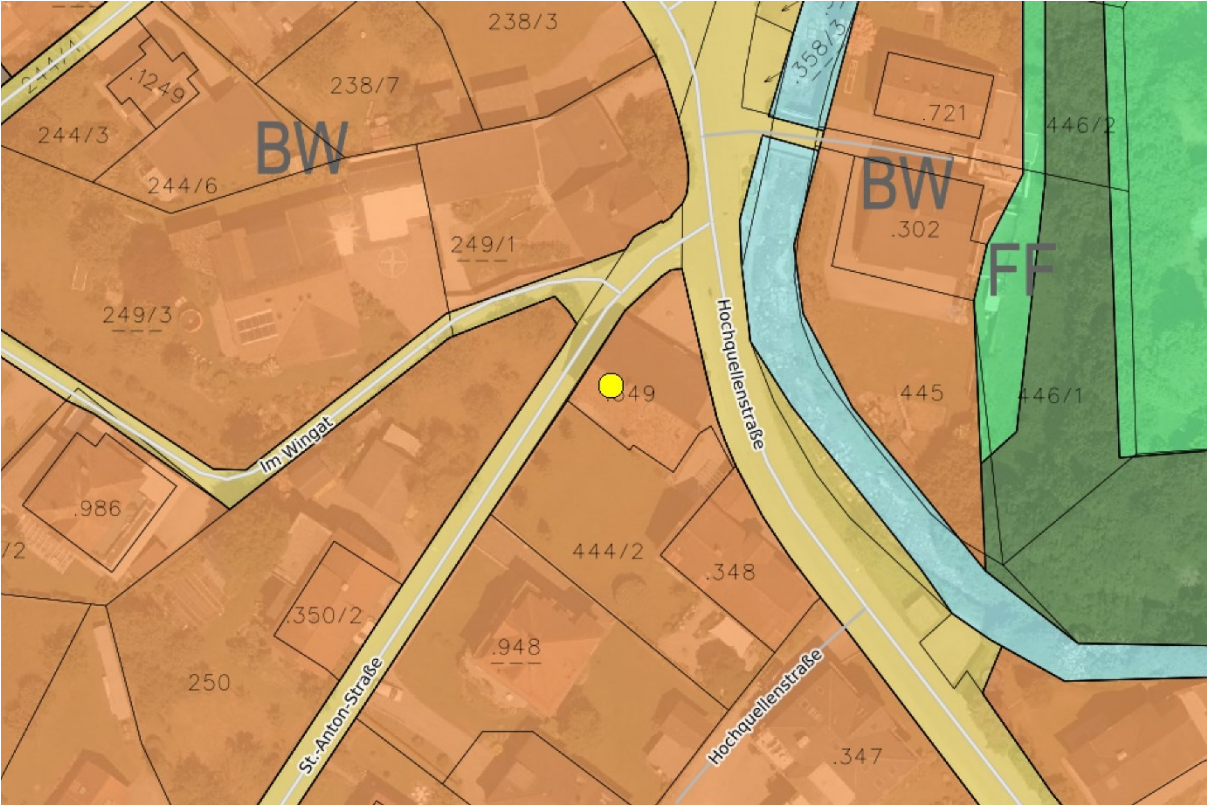


Ansicht



Ansicht

# Flächenwidmung & Luftbild

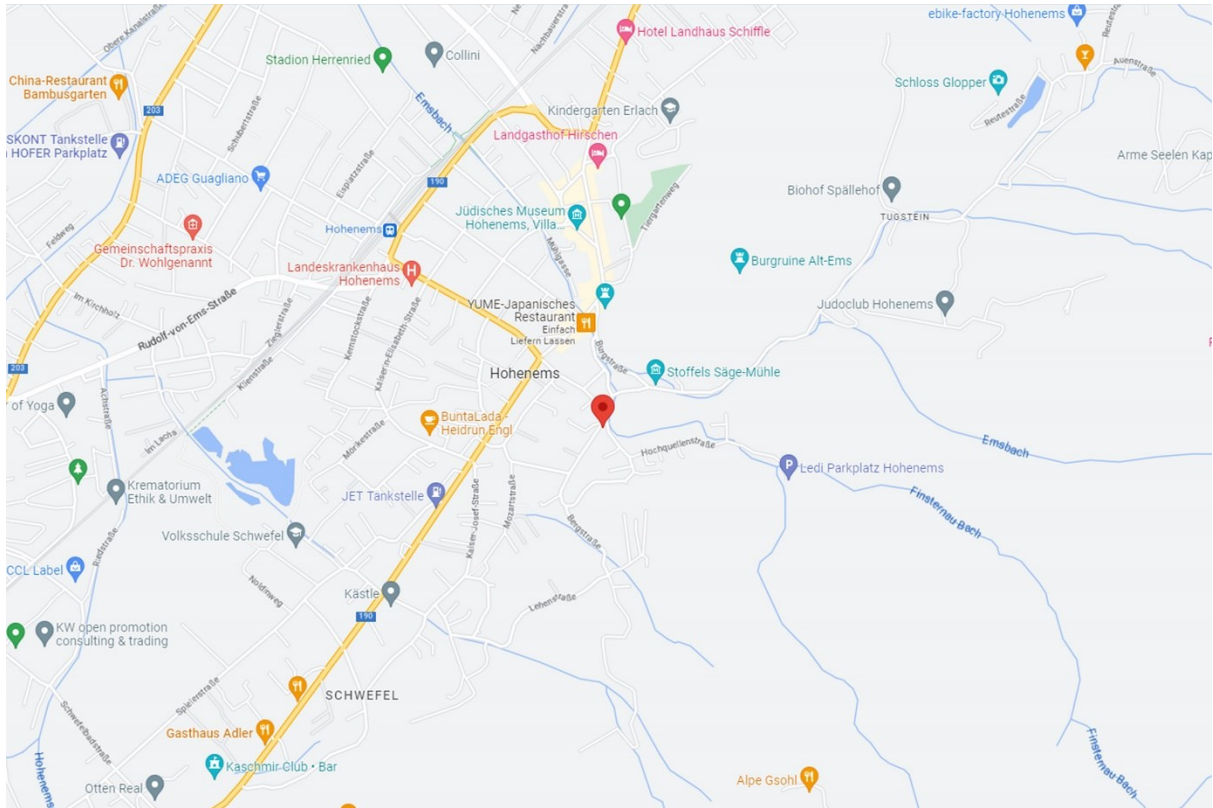


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrt

## Ihre Immobilienmakler

**die zwei bbp GmbH**  
Reichsstraße 79  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
[office@diezwei.immo](mailto:office@diezwei.immo)  
[www.diezwei.immo](http://www.diezwei.immo)