

# Geräumiges Zweifamilienhaus mitten im Grünen



6845 Hohenems, Noldinweg 8

## Auf einen Blick

Das Zweifamilienhaus bietet eine malerische Aussicht über Felder und die umliegende Natur.

Das Haus wurde teilweise saniert und modernisiert, was ein angenehmes und zeitgemäßes Wohngefühl vermittelt.

- ca 104,56 m<sup>2</sup> im OG und 74,98 m<sup>2</sup> im EG Wohnfläche
- zwei mögliche, separate Wohneinheiten
- Fenster, Dach und Heizung 1998 saniert
- viele Räume - ideal für Großfamilien oder Investor
- geräumige Balkone mit perfekter Südausrichtung
- beeindruckende, unverbaubare Aussicht über das Ried
- sonniger Garten auf Ost- Süd- und Westseite
- liebevoll gestalteter Teich mit Grillplatz
- großer Keller bietet viel Stauraum (vollunterkellert)
- vorbereitetes Nutzwertgutachten für Teilung der Einheiten
- Schulen, Ärzte, Lebensmittelmärkte in wenigen Gehminuten erreichbar



Kevin Bachmann  
+43 (0)664 88 79 13 48  
bachmann@immoteam7.at

Immoteam7 ITS GmbH  
Mozartstraße 1  
6850 Dornbirn

Baujahr:	1965 - Zubau 1998
Grundstück:	520 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 179,54 m <sup>2</sup>
Balkon EG:	ca. 8,93 m <sup>2</sup>
Balkon OG:	ca. 8,93 m <sup>2</sup>
Keller: (inkl Garage)	ca. 69,76 m <sup>2</sup>
Dachboden:	ca. 48,70 m <sup>2</sup>
Auto:	1 Carport und 2 Aussenabstellplätze
Zimmer:	7
Bad / WC:	2 / 2
Beziehbar:	nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung mit Gas
HWB:	In Erstellung
Kaufpreis:	€ 695.000,-
Betriebskosten:	nach Verbrauch

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.

zzgl. Barauslagen



Grundriss EG ohne Maßstab

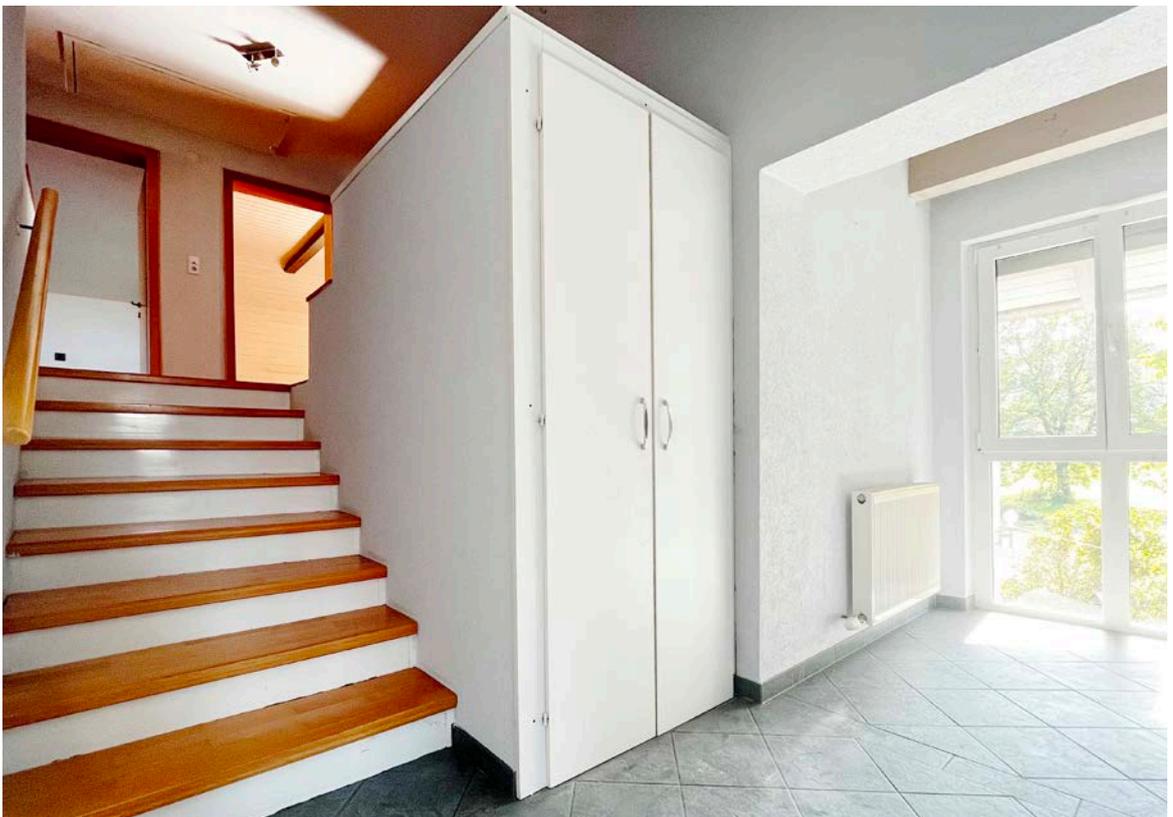




Kochen\_Wohnung\_OG



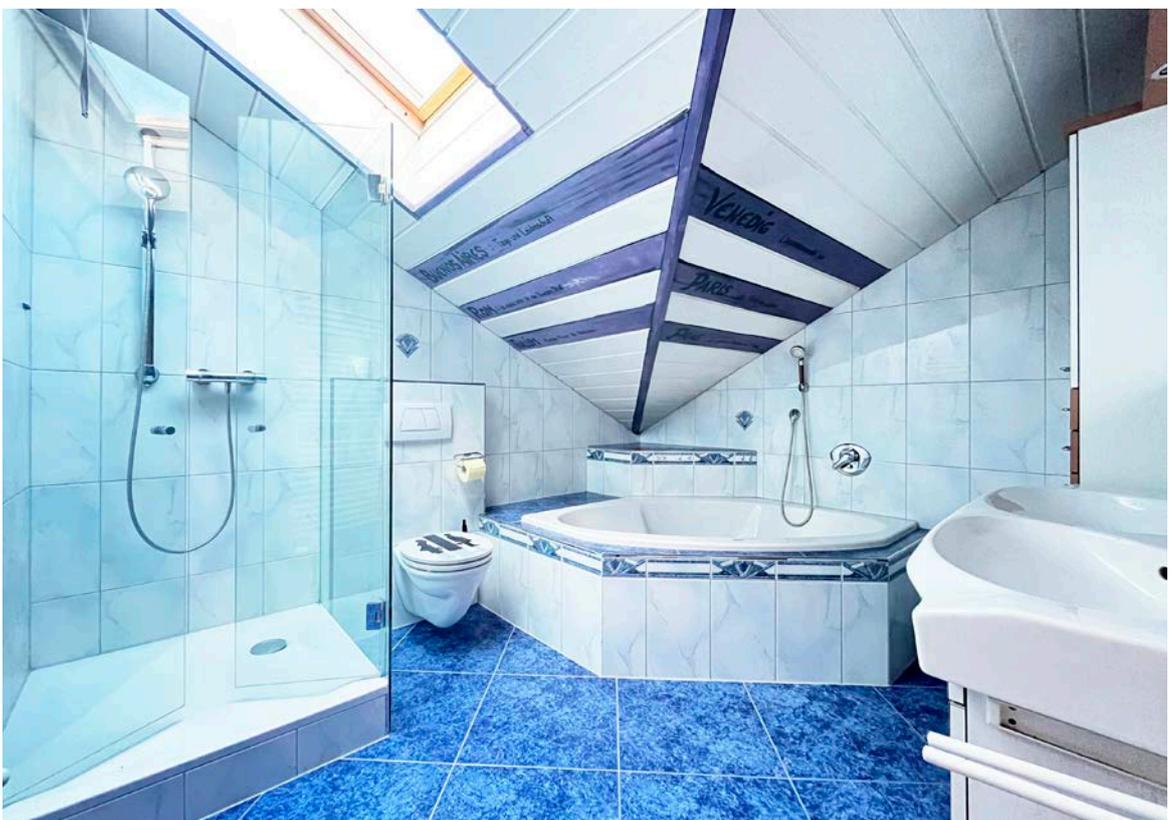
Kochen\_Wohnung\_OG



Zimmer\_Wohnung\_OG



Zimmer\_Wohnung\_OG



Kochen / Essen EG



Wohnen EG

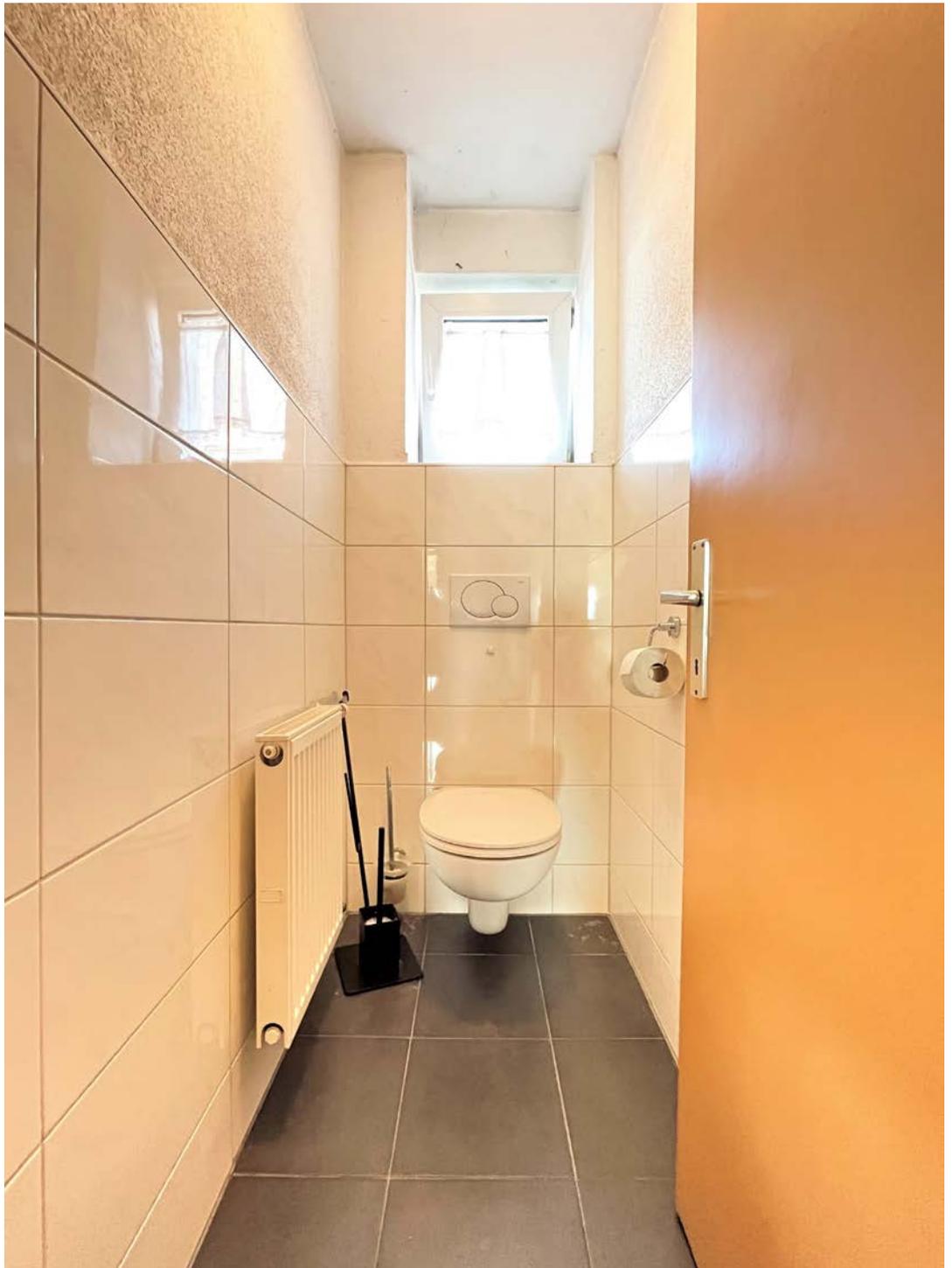
Diele EG



Zimmer EG



Bad EG

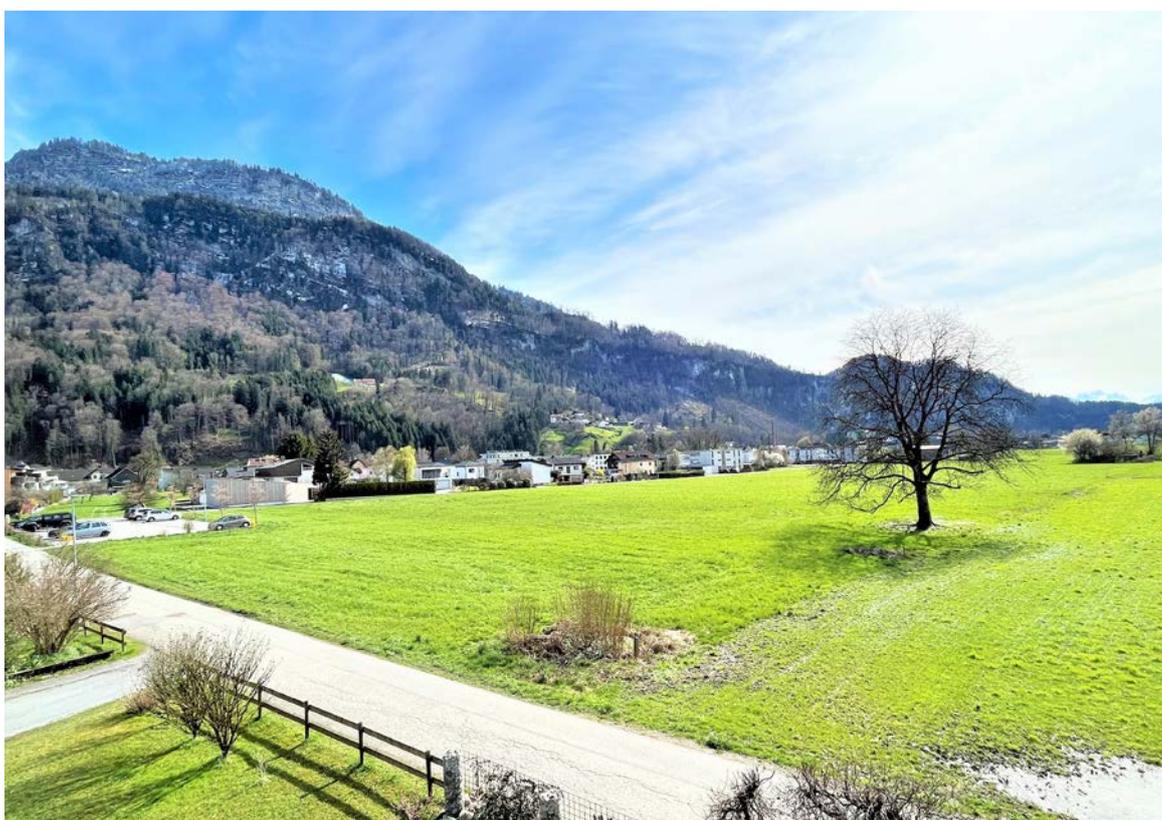


Balkon EG



Balkon OG

Aussicht



Aussicht

Garten



Garten



Carport



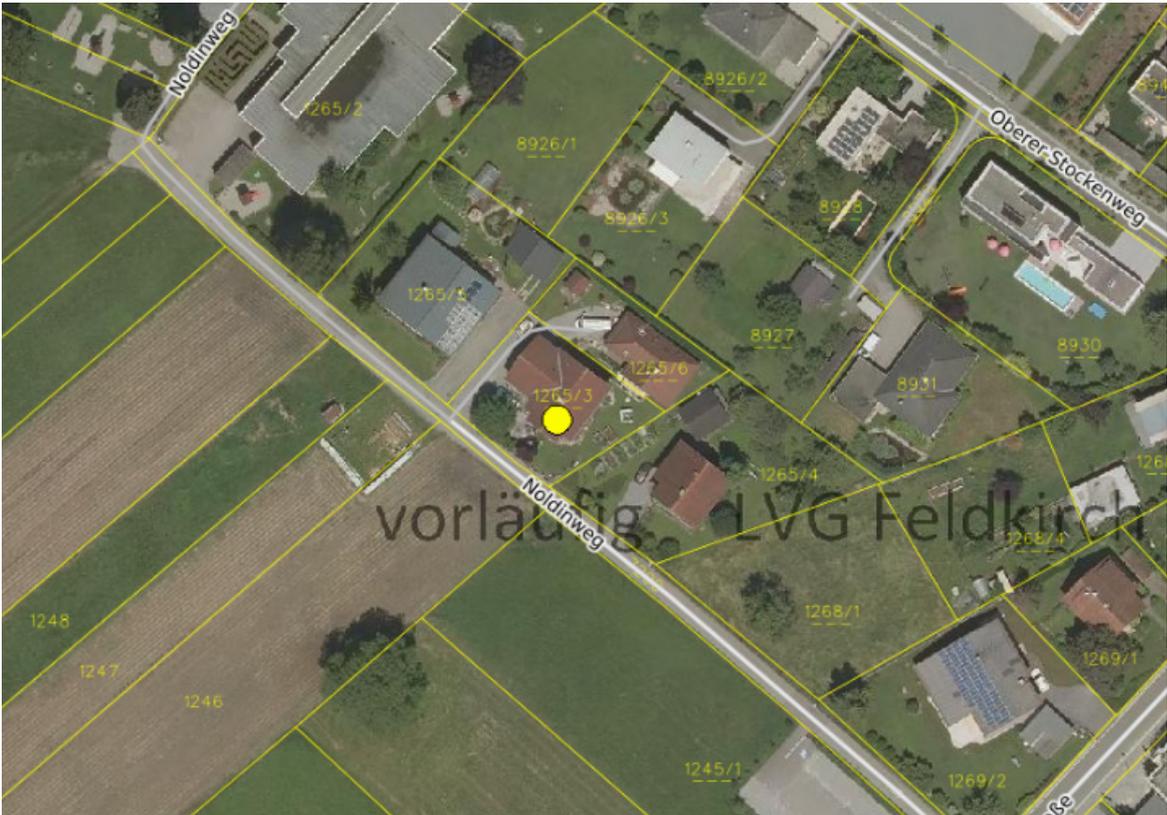
Parkplatz

Ansicht



Ansicht

Lage



Lageplan

# Widmungsplan



# Anfahrtsplan

# Ihre Immobilie in guten Händen

