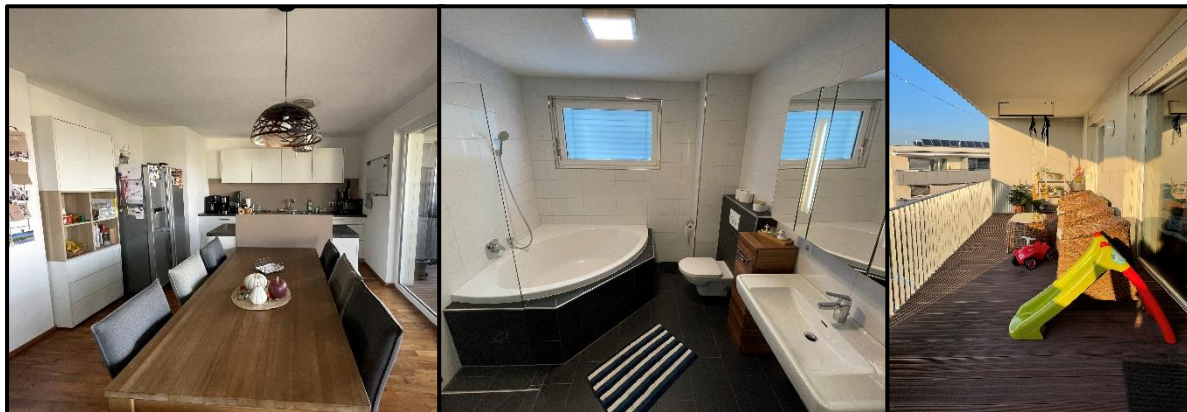


Schöne 3-Zimmerwohnung mit großem Balkon in Hohenems, Witzkestraße 28a

- Privatverkauf -



Eckdaten:

Wohnfläche:	ca. 75 m ²
Zimmer:	3
Geschoss	2. Obergeschoss
Lift:	vorhanden
Balkon:	ca. 30 m ²
Tiefgaragenplatz:	vorhanden
Zustand:	gebraucht
Baujahr:	2010
Bezugstermin:	September 2023
Heizung:	Zentralheizung mit Pellets Solaranlage zur Wasseraufbereitung
Energieausweis erstellt am:	16.09.2011, HBW 42 kWh/m ² a (B)
Kaufpreis:	€ 400.000,-- zzgl. Tiefgaragenplatz € 20.000,-- exkl. aller Nebenkosten
Betriebskosten:	€ 286,-- inkl. Reparaturfond & Heizkosten

Beschreibung:

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Lage in der Hohenemser Witzkestraße. Insgesamt besteht der Wohnkomplex aus 4 Wohnblöcken.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im obersten Geschoss des 4. Hauses mit insgesamt 9 Parteien.

Die Wohnung ist aufgeteilt in Wohn/Ess-Raum, 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit WC, 1 Abstellraum sowie den Eingangsbereich mit Garderobe.

In der Küche ist eine hochwertige Küche der Firma Hase & Kramer verbaut.

Es sind ausreichend Besucherparkplätze vorhanden. Ein privater Tiefgaragenplatz steht zur Verfügung. In der Tiefgarage befindet sich zudem ein verschließbarer Fahrradraum sowie das private Kellerabteil.

Besonders hervorzuheben ist der große Balkon mit herrlichem und unverbaubarem Blick auf die Schweizer Berge in Richtung Westen.

Kurze Versorgungswege und unmittelbare Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen wie Schulen & Kindergärten sowie Bushaltestellen sind gewährleistet. Zum Bahnhof Altach sind es 10 Gehminuten.

Eine große Grünfläche mit einem Kinderspielplatz steht für die Allgemeinheit zur Verfügung.

Größe der Wohnung:

Gang/Eingangsbereich:	9,35	m ²
Küchen / Wohnraum	30,43	m ²
Bad / WC	7,59	m ²
Schlafzimmer:	13,17	m ²
Kinderzimmer	10,19	m ²
Abstellraum:	3,47	m ²
Gesamtwohnfläche (ohne Gewähr):	74,20	m²
Balkon:	29,83	m ²
Kellerabteil:	6,16	m ²
Tiefgaragenplatz	12,00	m ²

Grundbuchsdaten:

EZ: 907 mit der **GST.Nr 8822, 8823, 8824**

Wohnung:	Anteil 176/10896
Tiefgaragenplatz:	Anteil 10/10/10869
Gesamtfläche:	121,11 m ² (Top 67, TG)

Nebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

Anmerkung:

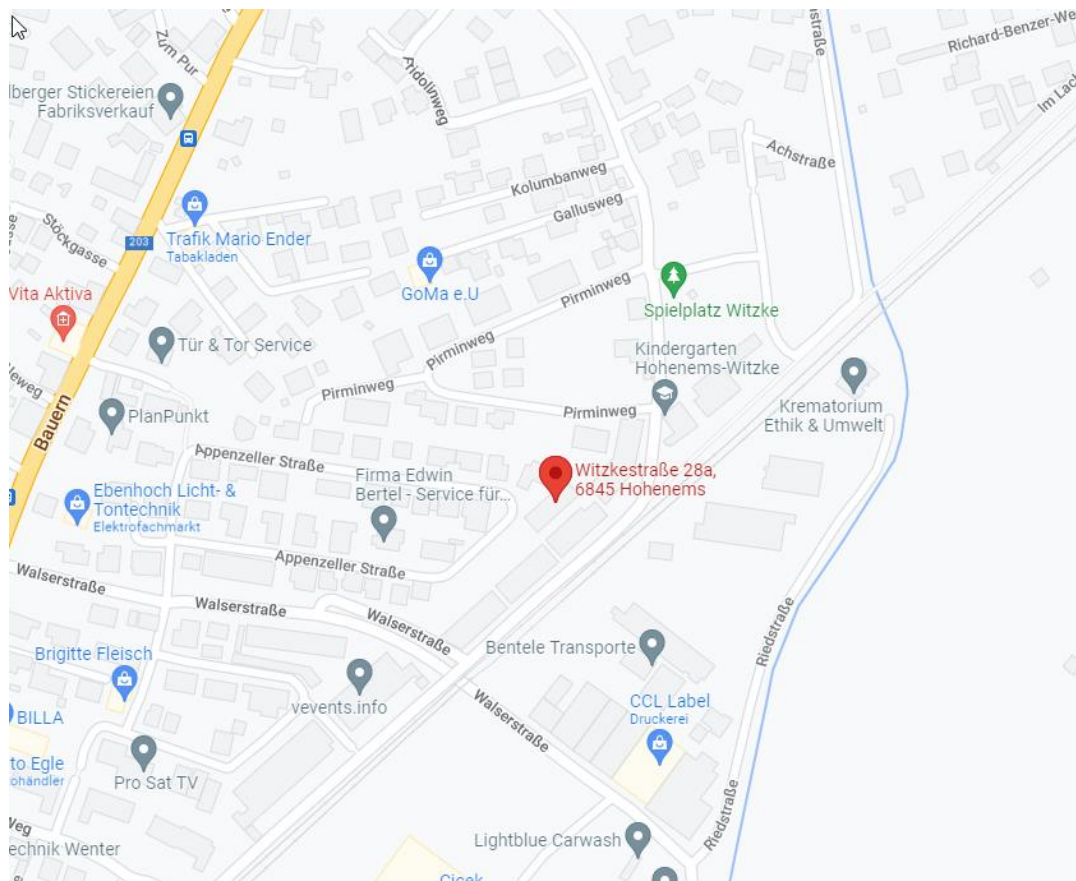
Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.
Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Anlagen:

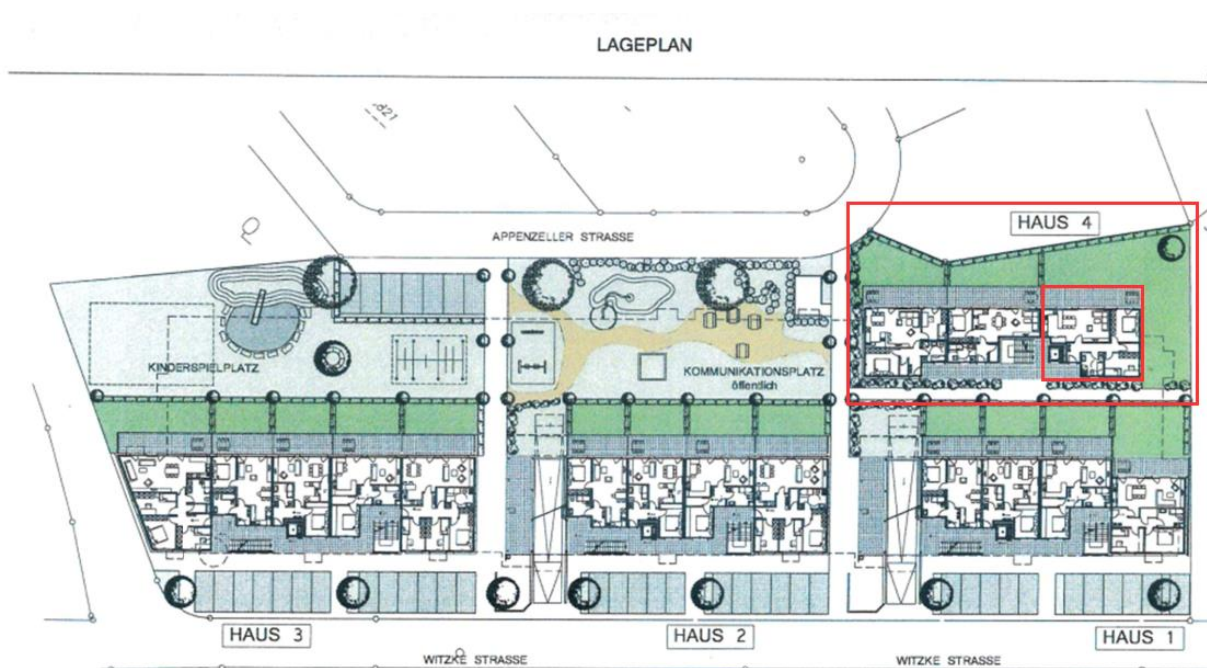
- Planbeilage
- Bildbeilage
- Energieausweis

Unverbindlicher Ortsplan:

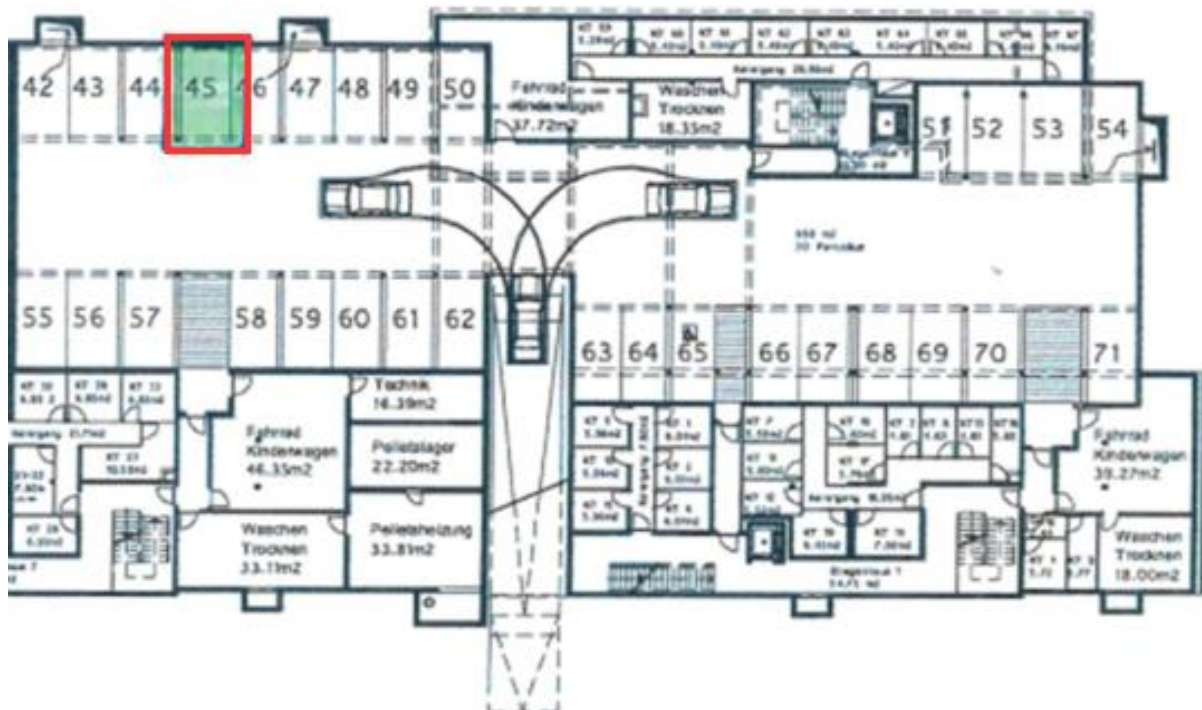
6845 Hohenems, Witzkestraße 28a, Top 67, TG EP 45



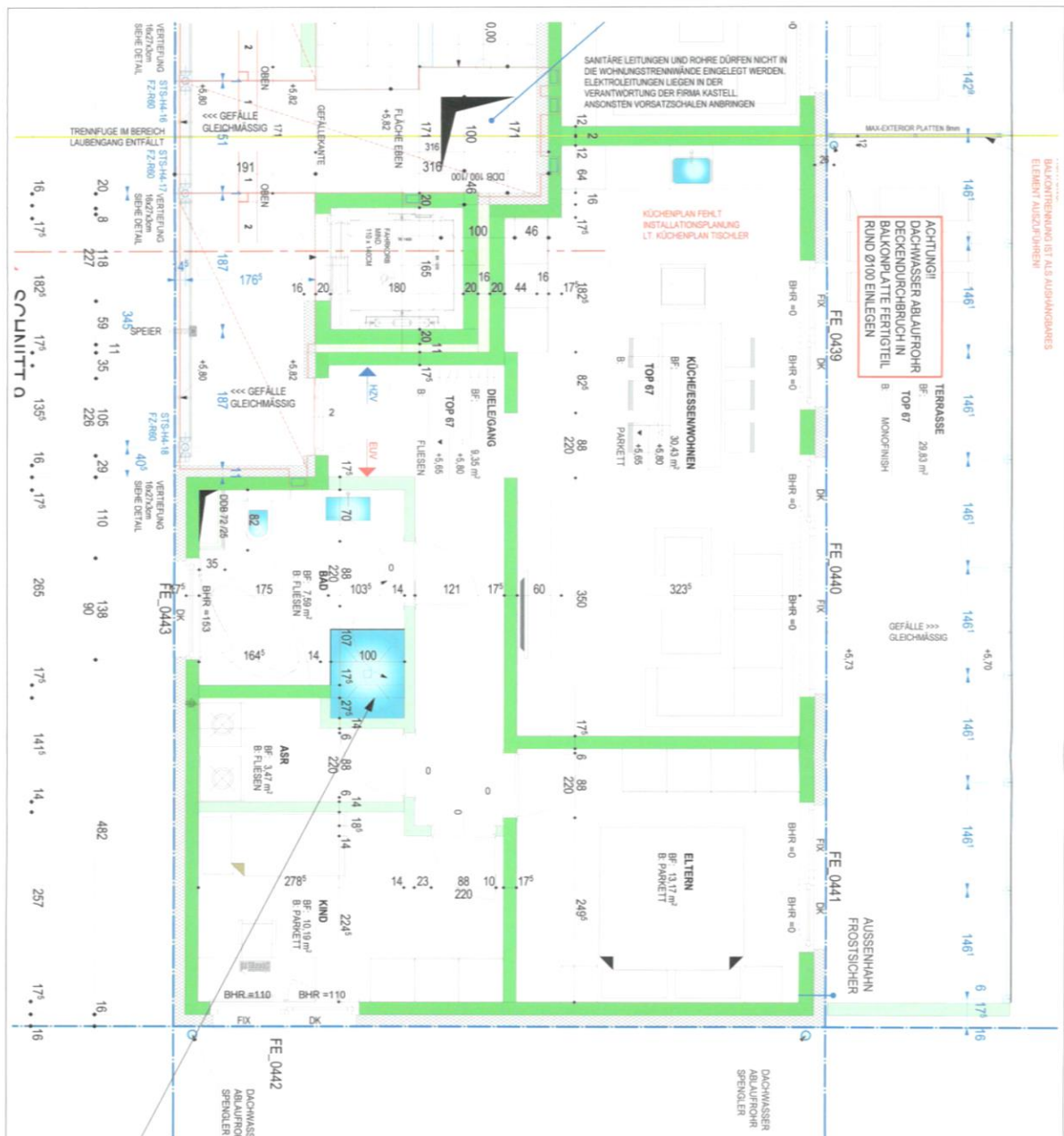
Unverbindlicher Lageplan:



Tiefgarage:



Unverbindlicher Grundriss:



BALKONTRENNUNG IST ALS AUSWANGBARES
ELEMENT AUSZUFÜHREN!

ACHTUNG!!
DACHWASSER ABLAUFRÖHRE
DECKENDURCHBRUCH IN
BALKONPLATTE FERTIGTEIL
RUND Ø100 EINLEGEN

TERRASSE
BF: 29,83 m
TOP 67
B. MONOFINISH

GEFÄLLE >>>
GLEICHMÄSSIG

AUSSENHAHN
FROSTSICHER

DACHWASSER
ABLAUFROHR
SPENGLER

WOHNANLAGE ATLANTIS WITZKE HOHENEMS
PLANAUSSCHNITT WOHNUNG

TOP_67.2.OBERGESCHOSS

DATEIN:	NAMEN	T	KONTAKTDATEIN:
	STRASSE	F	
	LAND/PLZ/ORT	M	
	ANSPRECHPERSON	E	

MESSNER MARCEL
AM FLOSSGRABEN 10
A-6850 DORNBERN

T
F
M
E

0064/4388413
messner@logistik2000.ch

ÄNDERUNGEN:	UNTERSCHRIFT DER/DES EIGENTUMER(S)
DATUM:	

17.06.2010
18.06.2010

ALLGEMEINE HINWEISE:

WENN KLASSE ENTHALTEN SIND, HANDELT ES SICH AUSSCHLIEßLICH UM KOMBIMODELLE FÜR EINFAHRAUSSTIEGE ODER SONSTIGEN MODELL UND DOL. SIND MEHR KOMBIMODELLE ZU NEHMEN, FOLGENDENRECHNER VERRECHENENDE GEWISSE SIND IN DEN PLÄTZEN NICHT BEZÜCKSICHTIGT.

DEN GEORDNETE PLAN IST MIT VORBEHALT ZU BEACHTEN. STÄNDISCHE, THEMATISCHE, SCHALLTHEMATISCHE ODER GENSCHLICH TECHNISCHE ANFORDERUNGEN WERDEN OHNE ZUSÄTZLICHE ODER EINZELNEN EINGETRAUEN DURCHGEFÜHRT.

DIE DURCHFÜHRUNG DER VERANSTALTUNG FÜR LANGE ZEITEN NACH DEM EIGENEN ANDE DARTS MAßNAHMEN ZU NEHMEN.

FÜR PLANUNGSANWANDUNG: DIE EIGENTUMER DIE DIE KUNDEN
FÜR DEN VERBUNDENEN VERBUNDENEN VERBUNDENEN VERBUNDENEN
WIE WEISST NICHT NICHT DARAUSS
UND WENN
PLANDEREN UND ENWICKELUNG KOSTEN, SIND ZUSÄTZLICHE
ALTERNATIVE STEUERUNGS- UND MATERIALIEN UND CHEMIE
BEREICH
DIE PLANE WERDEN NICHT DER ANWENDUNG DER MATERIALIEN ZUR
VERBUNDENEN VERBUNDENEN VERBUNDENEN VERBUNDENEN
WIE DER EIGENTUMER VON MATERIALIEN KONZENTRIERT
UND ANWENDUNG DER MATERIALIEN ANWENDUNG DER MATERIALIEN
ALTERNATIVE VERBUNDENEN VERBUNDENEN VERBUNDENEN VERBUNDENEN
KUNDEN, NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT
ENWICKELUNG WERDEN KÖNNEN NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT
UND NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT NICHT

PLAN IST GENERELL VORAB UNVERBINDLICH
STATISCHE PRÜFUNG NOTWENDIG DA TRAGENDE
WÄNDE L.T. KUNDENWUNSCH VERSCHOBEN WERDEN.

TRAGENDE WAND MUSS NOCH MIT STATISCHER ABGEGLÄRT WERDEN!
VORLAUFIG NOCH UNVERBUNDLICH

Bildbeilage:

Küche & Essbereich:



Wohnbereich:



Schlafzimmer 1:



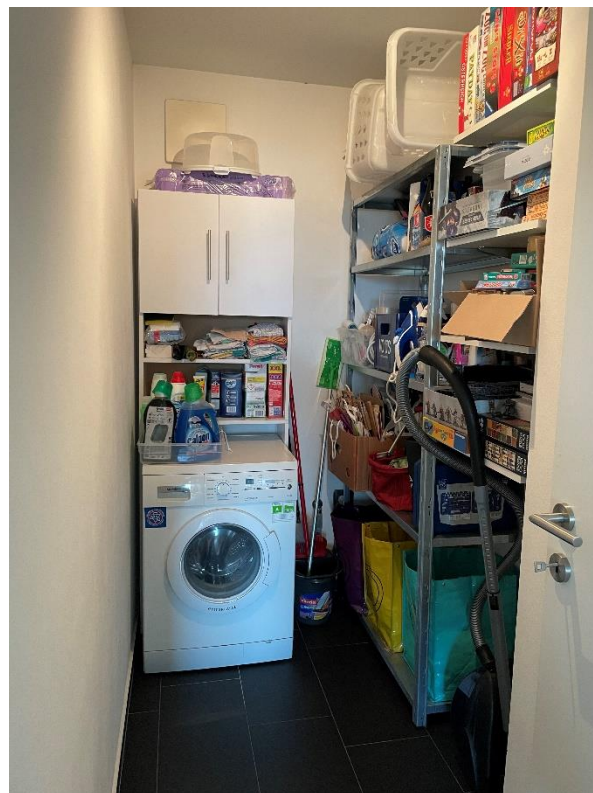
Schlafzimmer 2:



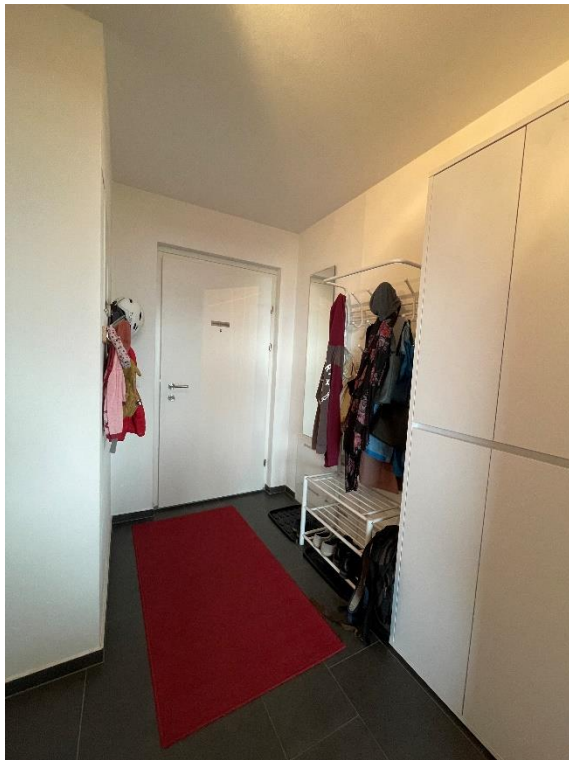
Badezimmer:



Abstellraum:



Gang / Garderobe:




Balkon:



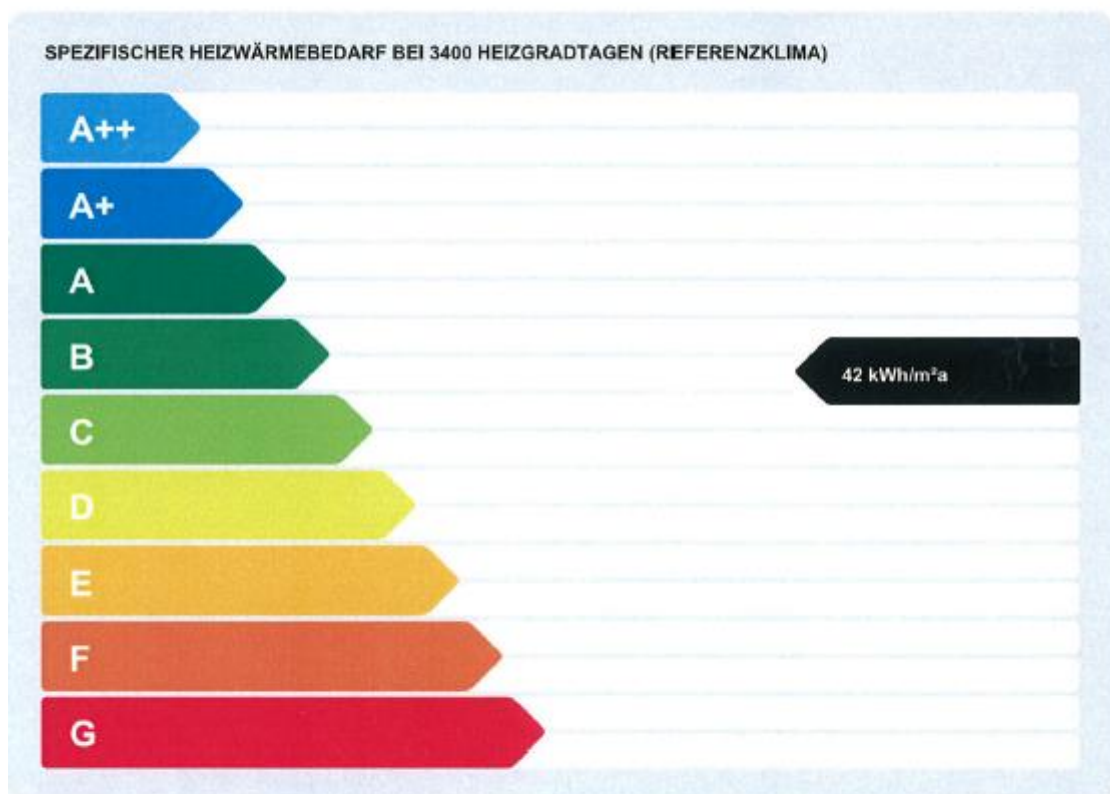
Energieausweis:


Energieausweis für Wohngebäude
Nr. 2346-2





GEBÄUDE			
Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	2011
Gebäudezone	EG bis OG 2	Katastralgemeinde	Hohenems
Straße	Witzke	KG-Nummer	92004
PLZ/Ort	6845 Hohenems	Grundstücksnummer	8822;8823;8824
EigentümerIn	Atlantis Architekturbau GmbH	Energieausweis-Nr.	2346-2



ERSTELLT			
Organisation	Gerhard Bohle	ErstellerIn-Nr.	1823760276
ErstellerIn	Gerhard Bohle	Geschäftszahl	08-036
GWR-Zahl	keine Angabe	Gültigkeitsdatum	16. 09. 2021
Unterschrift	 Gerhard Bohle Fachgeschäft K-6850 Dornbirn Tel./Fax 0 55 72 / 208 51	Ausstellungsdatum	16. 09. 2011

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 Ausgabe April 2007 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG)

EAW-Schlüssel: Y8XAL9S6

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
26.04.2007

1.1

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 2346-2

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik



GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	744,33 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	2.325,57 m ³
charakteristische Länge (lc)	1,68 m
Kompaktheit (A/V)	0,60 1/m
mittlerer U-Wert (U/m)	0,33 W/m ² K
LEK-Wert	26,61

KLIMADATEN

Klimaregion	W
Seehöhe	432 m
Heizgradtage	3.490 Kd
Heiztage	190 d
Norm-Außentemperatur	-12,1 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung Land Vorarlberg	
	absolut	spezifisch	absolut	spezifisch		
HWB	31.632 kWh/a	42,50 kWh/m ² a	33.125 kWh/a	44,50 kWh/m ² a	48,73 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB			9.509 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			5.254 kWh/a	7,06 kWh/m ² a		
HTEB-WW			9.491 kWh/a	12,75 kWh/m ² a		
HTEB			26.438 kWh/a	35,52 kWh/m ² a		
HEB			61.251 kWh/a	82,29 kWh/m ² a	106,79 kWh/m ² a	erfüllt
EEB			61.251 kWh/a	82,29 kWh/m ² a		
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung einer Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

Energienmenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB):

Energienmenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Detaillierte Informationen und Auswertungen zu diesem Energieausweis finden Sie unter: www.vorarlberg.at/energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 2346-2

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

Gebäudeart **WG: Mehrfamilienhäuser**

Beschreibung Baukörper **Alleinstehender Baukörper**

Anlass für die Erstellung **Neubau**

Zustandseinschätzung
am 16. 9. 2011 **Planung**

Diese Zustandsbeschreibung basiert auf der Einschätzung des EAW-Erstellers zu dem gegebenen Zeitpunkt und kann sich jederzeit ändern.

Hintergrund der
Ausstellung

- ☐ Verkauf/Vermietung
- ☐ Aushangpflicht
- ☐ Sanierungsberatung
- ☒ Förderung
- ☒ andere Gründe

Anforderungen

2008 – 2009

Auf Seite 2 sind die Anforderungen lt. BTV §41 für die angegebenen Jahre angegeben.

OBJEKTE

08-036 Witzke Atlantis Haus 4

Nutzeinheiten: **9** Obergeschosse: **3** Untergeschosse: **1**

Beschreibung: 08-036 Witzke Atlantis Haus 4 7.12. mit erhöhter Dämmung

ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLER

Sachbearbeiter,
befugter Berechner

Gerhard Bohle
Gerhard Bohle
Forachstraße 29
6850 Dornbirn
Telefon: +43 (0)5572 / 20651
E-Mail: gerhard.bohle@aon.at

Berechnungsprogramm

GEQ, Version 2011,041349

ERGÄNZENDE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDEZONE

Haus 4 der Verbauung Witzke II

BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Pläne vom 10.10.2008

VERZEICHNIS

1. Energieausweis Seiten	Seiten	1.1 - 1.3
- Seiten 1 und 2		
- Ergänzende Informationen / Verzeichnis		

2. Anforderungen	Seite	2.1
-------------------------	-------	-----

3. Bauteilaufbauten	Seiten	3.1 - 3.5
----------------------------	--------	-----------

Anhänge zum EAW:

A. Haus 4 technischer Anhang	Seiten	A.1 - A.34
-------------------------------------	--------	------------

Der vollständige Energieausweis inklusive Anhänge kann auf <https://www.eawz.at/?eaw=2346-2&s=Y8XAL9S6> heruntergeladen werden.