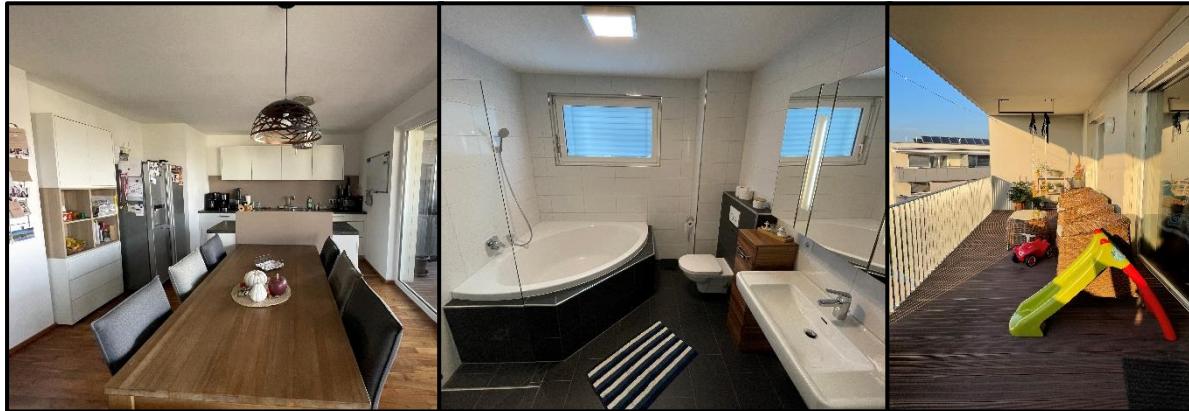


Schöne 3-Zimmerwohnung mit großem Balkon in Hohenems, Witzkestraße 28a

- 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:	Zentralheizanlage 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:

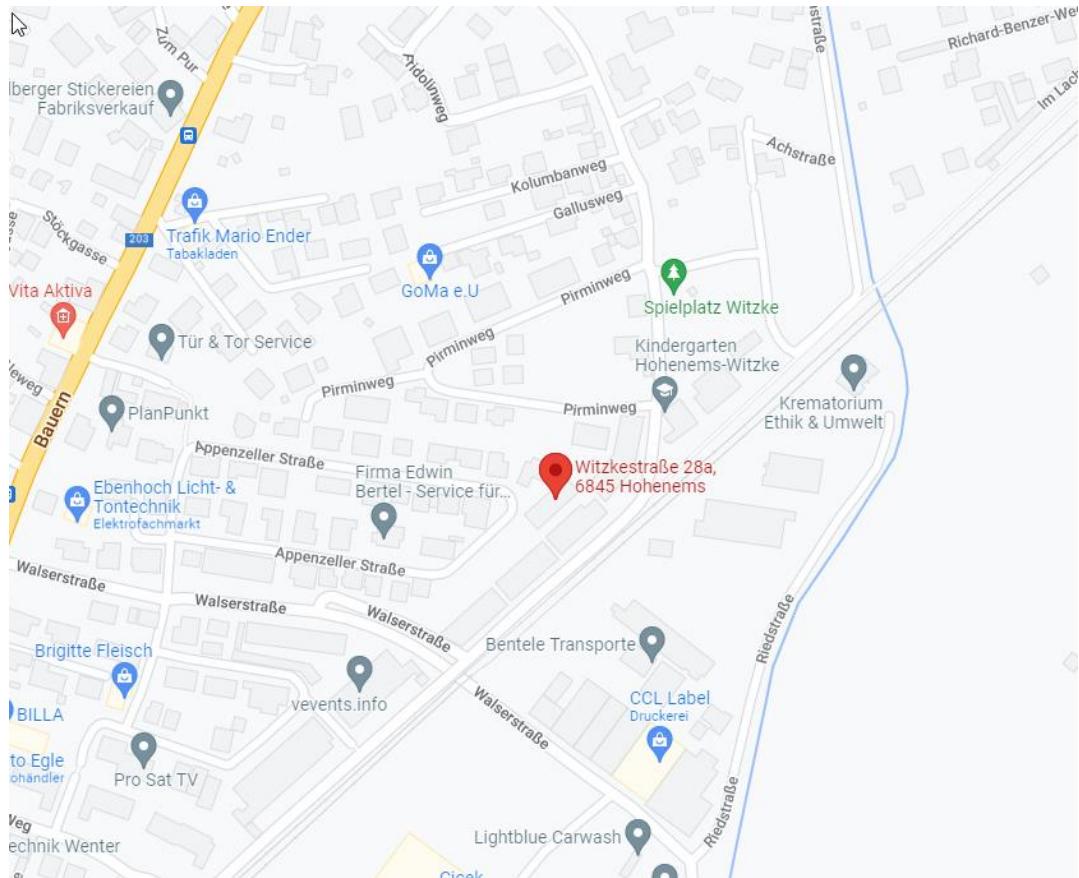
Planbeilage

Bildbeilage

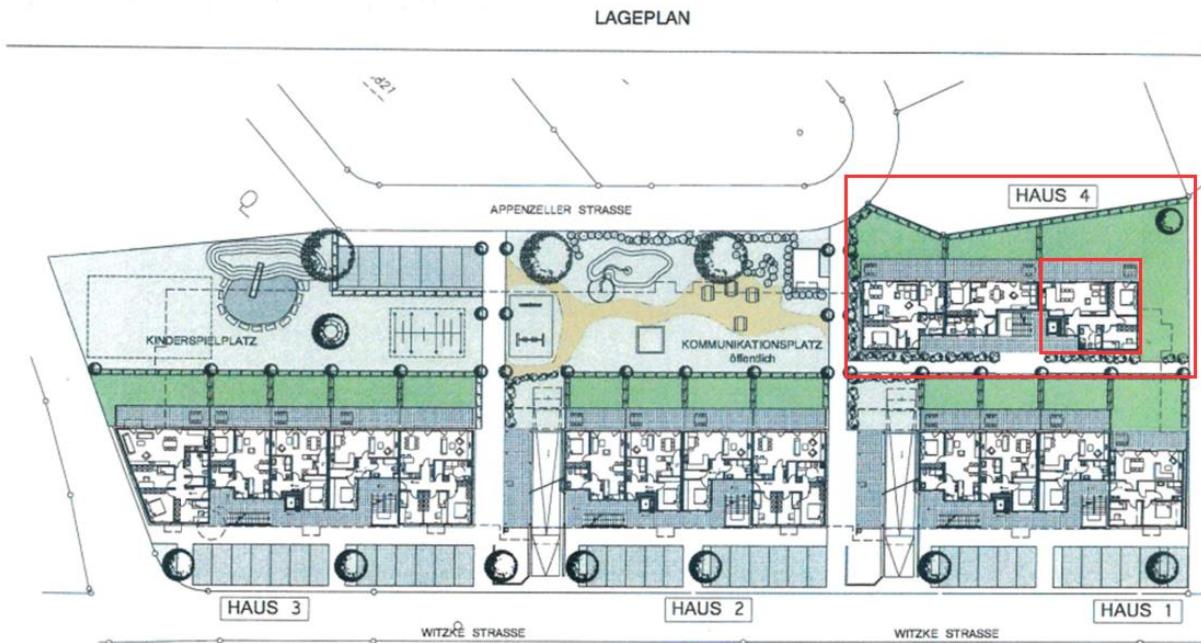
Energieausweis

Unverbindlicher Ortsplan:

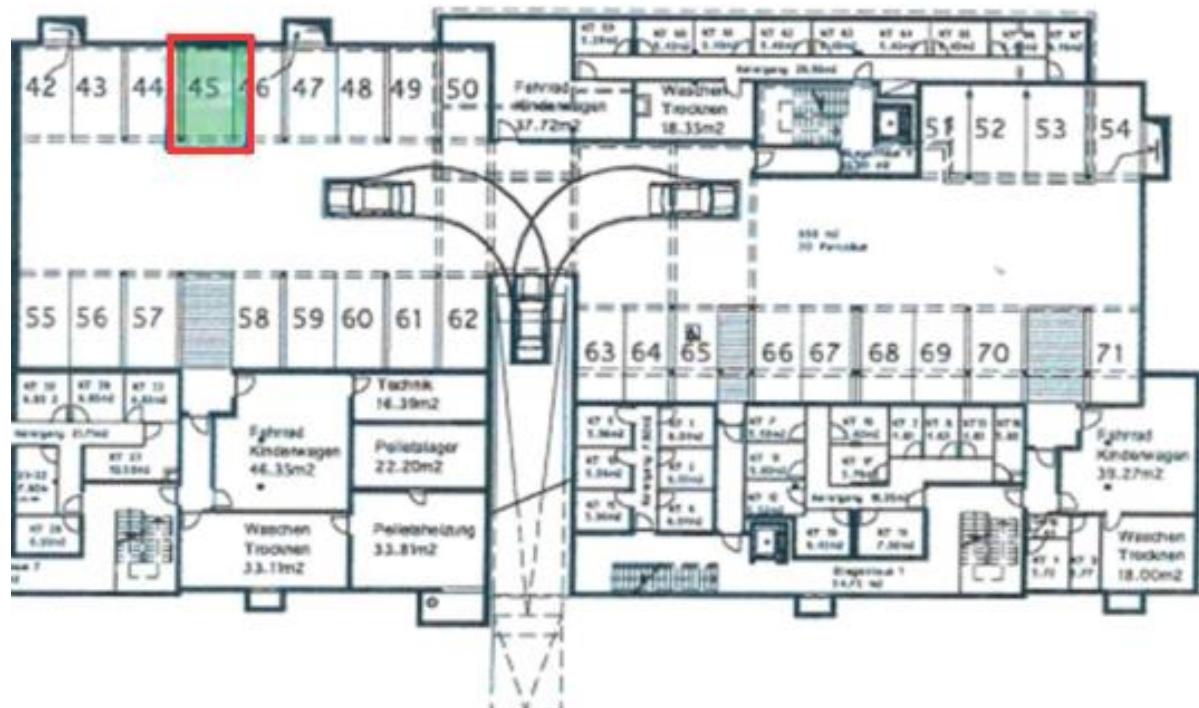
6845 Hohenems, Witzkestraße 28a, Top 67, TG EP 45



Unverbindlicher Lageplan:



Tiefgarage:



Unverbindlicher Grundriss:

WONNAUFLAGE ATLANTIS WITZKE HOHENEMS

TOP – 67.2.OBERGESCHOSS

PLANAUSSCHNITT WOHNUNG

DATEN: NAME: MESSNER MARCEL T STRASSE: AM TLOSSGRABEN 10 F ANSPRECHPERSON: T F SPENGLER M 06544308413 E mesner@spenker2000.ch

DATUM: 17.08.2010

AENDERUNGEN:

VERSCHRIFFT DER DES EIGENTÜMER(S)

ALLGEMEINE HINWEISE:

WENN MASSEN ENTHALTEN SIND, HANDELT ES SICH AUFSENHIERBESUCH
WANDE, D. HABEN SIE KEINE STABILITÄT. DABEI SIND DABEI
MASSEN UND POL SIND NAMER THERMAKE ZU NEHMEN.
TOLERANZANGEWIHR VERSCHEIDERER GEWEEBE SIND IN DEN
PLANEN NICHT BERÜCKSICHTIGT.

DER BEAENDERT PLAN EIN KOMMUNICERUNGSSCHNELL
ST IS GEGESENDE BILDUN EIN KOMMUNICERUNGSSCHNELL
TECHNISCHE ANDRÜNDUNGEN WEDERN OHNE ZEIT HAMMUS DER
EINZELNEN EIGENTÜMER DURCHGEGEHRT.

FÜR DIE EIGENTÜMER EIN PIANA VERBUNDLICH FÜR TING
BILD UND SIEHE DETAIL.

FÜR PLÄNNANDERUNGSKUNDE DER EIGENTÜMER DIE KURZUNG
OCER SOOG DEN ENTFALL DER WOHNBAUFOERUNG HERBEI
FÜHREN BERREINMAM WIR KEINE HAFTUNG.

WIR WEISSEN AUCH NICHT DARAUF INH
DIES KOMME ZU SEIN BI MATRAULWAL (TROPHENHAZER).

SIND USW
BILD UND SIEHE DETAIL.

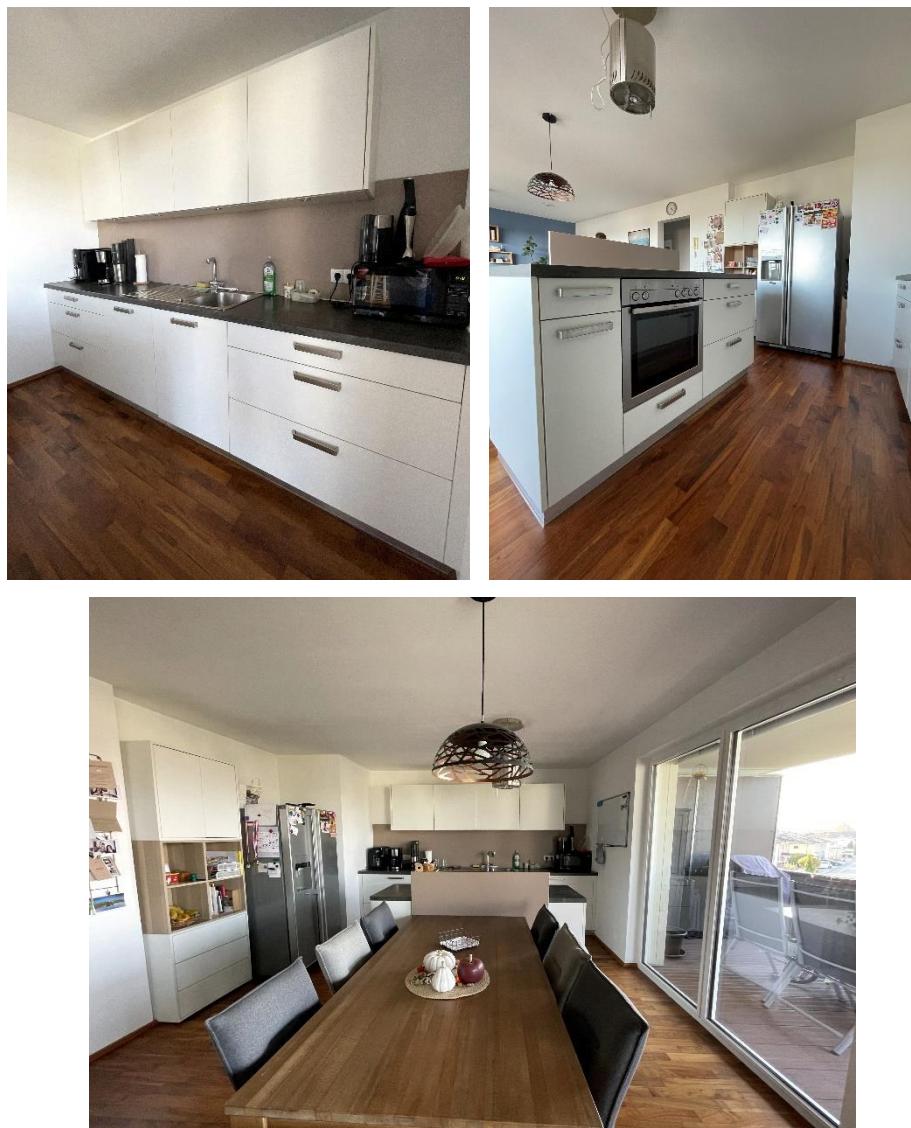
PLÄNNANDERUNGEN SIND ENNAHL KOSTEN SIND ZUSATZLICHE
ANDERUNGEN GEWONKHT WERDEN DIESE NACH
AUZGANG STUNDENWAUNDO UND MATERIALBESATZ USW DIREKT.
DIE PLÄNE WERDEN NACH DER ANLÜNG DEM BAUTRÄGER ZUR
PRÜFUNG VON MEFHÖRSTEN ÜBERGEBEN ENTSTEHEN MEHRKOSTEN
WIRD DER EIGENTÜMER VOM BAUTRÄGER KONTAKTIERT.

ER WIRD ALBSPRACHT CH DURCH HAFENKUNDE PAS EIGENTÜMER
KUCHENPLÄNE IDEAL FRÖZETZIG ZU LIEFERN. SODAS DIES
WIRD VOM STANDARDPLAN AUSGEGANGEN.

TRAGENDE WÄNDE MÜSSEN NOCH MIT STÄRKER AUFBAUERT WERDEN.
VOR AUTO NOCH UNVERBINDLICH

Bildbeilage:

Küche & Essbereich:



Wohnbereich:



Schlafzimmer 1:



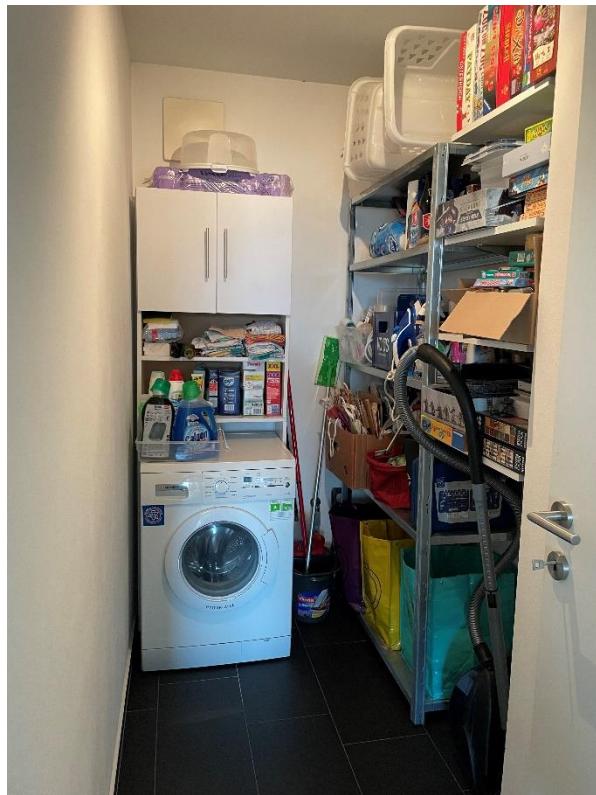
Schlafzimmer 2:



Badezimmer:



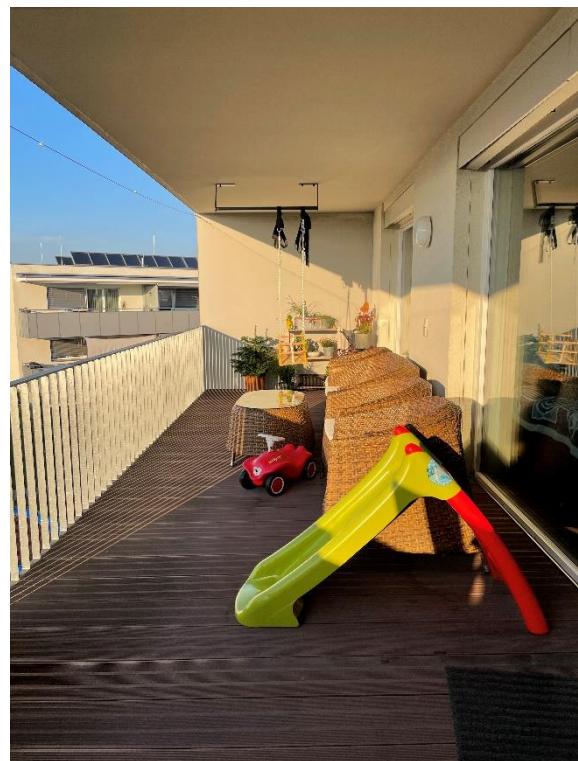
Abstellraum:



Gang / Garderobe:



Balkon:



Energieausweis:

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 2346-2



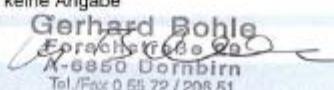
GEBÄUDE

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

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

Organisation	Gerhard Bohle	Erstellerin-Nr.	1823760276
ErstellerIn	Gerhard Bohle	Geschäftszahl	08-036
GWR-Zahl	keine Angabe	Gültigkeitsdatum	16. 09. 2021
Unterschrift	 Gerhard Bohle Ferachstrasse 29 A-6850 Dornbirn Tel./Fax 0 55 72 / 206 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)

EA-W-Schlüssel: Y8XAL9S6

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

1.1

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichisches Institut für Bauökologie

Nr. 2346-2



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 absolut	spezifisch	Standortklima absolut	spezifisch	Anforderung Land Vorarlberg	
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

Heizwärmbedarf (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.

Heiztechnikennergiebedarf (HTEB):

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

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge, 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 Bauökologie



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

Gebäudeart	WG: Mehrfamilienhäuser	Hintergrund der Ausstellung	<input type="checkbox"/> Verkauf/Vermietung <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sanierungsberatung <input checked="" type="checkbox"/> Förderung <input checked="" type="checkbox"/> andere Gründe
Beschreibung Baukörper	Alleinstehender Baukörper	Anforderungen	2008 – 2009
Anlass für die Erstellung	Neubau		Auf Seite 2 sind die Anforderungen lt. BTV §41 für die angegebenen Jahre angegeben.
Zustandseinschätzung am 16. 9. 2011	Planung		

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

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. Bautellaufbauten	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.