



Sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Lustenau

Objektbeschreibung

Sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Lustenau

Diese beeindruckende 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Kellerackerstraße in Lustenau bietet alles, was das Herz begehrt. Lassen Sie sich von der hochwertigen Ausstattung und der idealen Lage dieser Wohnung begeistern.

Ausstattung und Highlights

- 27 m² große Terrasse mit optimaler Süd- /Westausrichtung
- Große elektrische Markise und seitliche Markise mit Handkurbel
- Alle Fenster mit hochwertigem Mückenschutz, Schiebetüre zur Terrasse mit Mückenschutz
- Küche komplett erneuert im Jahr 2017 (DAN-Küchen)
- Badezimmermöbel erneuert im Jahr 2022 (DAN-Küchen)
- Im Wohn-Ess-Koch-Bereich wurden im Dezember 2023 neue Landhausdielen verlegt
- Zusätzliches Kellerabteil und Tiefgaragenplatz inklusive
- Reparaturfondshöhe: € 133.000,- per 01.01.2025

Die nach Süden ausgerichtete Kleinwohnanlage in der Kellerackerstraße liegt in einer sehr sonnigen und grünen Umgebung nordöstlich des Ortszentrums von Lustenau. Die helle Wohnung ist mit großflächigen Glasfronten ausgestattet, um das Sonnenlicht optimal auszunutzen. Die Zufahrt erfolgt bequem über die Hofsteig- und Kellerackerstraße.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in einem Umkreis von ca. 800 Metern erreichbar. Zudem sind Banken, Ärzte, Sportzentren und das Zentrum der Marktgemeinde Lustenau in wenigen Minuten zu erreichen. Sowohl die österreichische als auch die schweizerische Rheintalautobahn sind ebenfalls schnell zu erreichen, was die Lage besonders attraktiv macht.

Einmalkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vermittlungsprovision: 3,6% inkl. MwSt.
- Vertragserrichtungskosten: 1,2% inkl. MwSt.

Wenn Sie Interesse an dieser ansprechenden 3-Zimmerwohnung in Lustenau haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Gerne vereinbaren wir einen kostenlosen, unverbindlichen Besichtigungstermin und beantworten Ihre weiteren Fragen.

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.

Daten

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	84 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse Fläche	27 m ²
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Boden	Dielen, Fliesen
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Fahrradraum	Ja
Gäste WC	Ja
Baujahr	2008
Zustand	Gepflegt
Energieausweis gültig bis	01.10.2028
HWB	42 kWh/(m ² a)
Klasse HWB	B
fGEE	0,79
Klasse fGEE	A
Kaufpreis	435.000,00 €
Betriebskosten	356,00 €
Provision	3% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



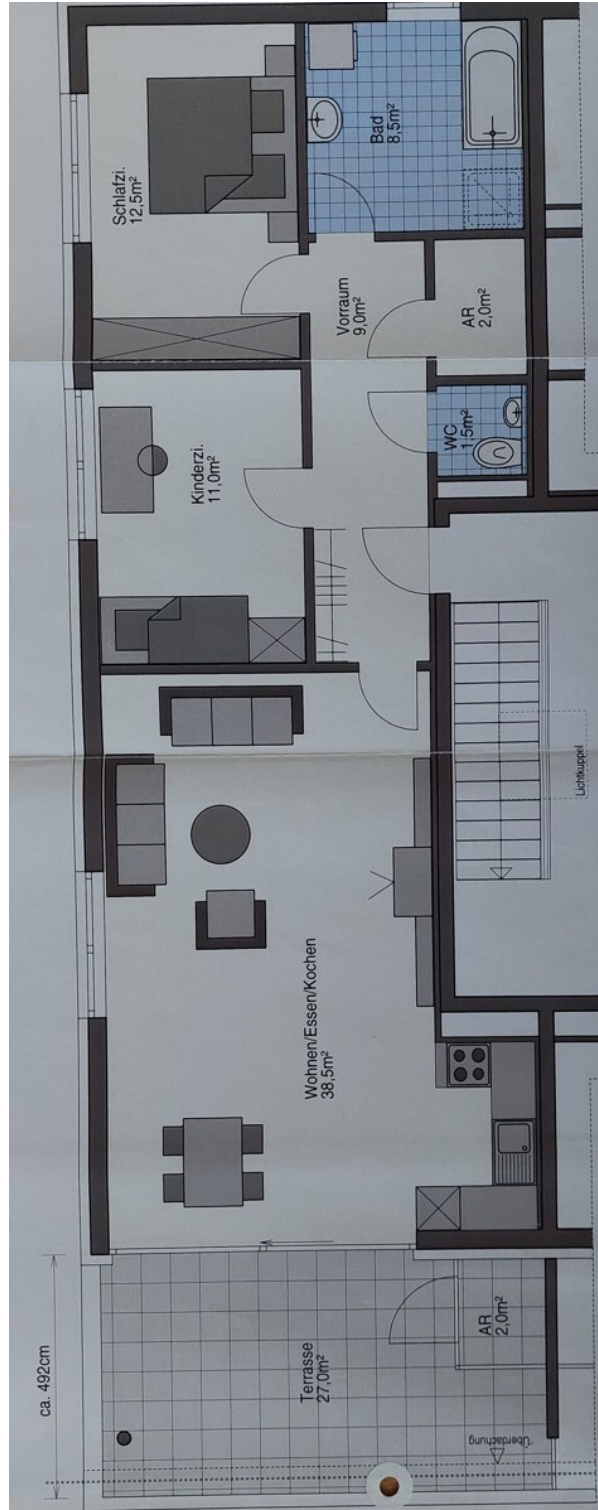


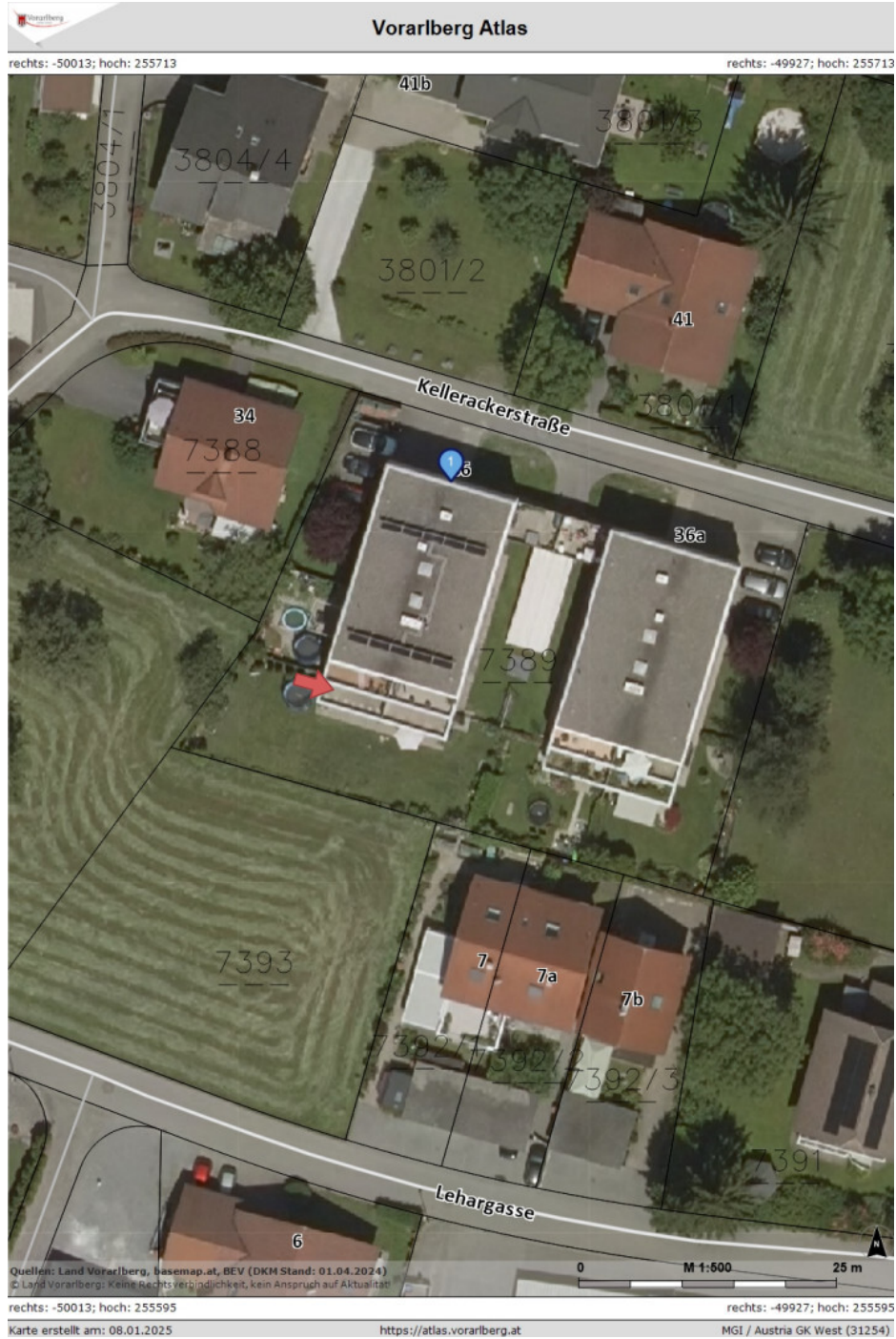












Ihr Ansprechpartner



Robert Breier

Telefon: +43 664 336 72 83
E-Mail: robert.breier@bbw.immo

