

## NEUER PREIS: sonnige 3,5 Zim. Terrassenwohnung in Lustenau mit Wintergarten und Tiefgaragenplatz!



Standort: 6890 Lustenau - Objektnummer: 1420

### Lage:

sonnig  
ruhig  
familienfreundliche Lage  
gute Verkehrsanbindung  
gute Infrastruktur  
Tiefgaragenplatz

### Sonstiges:

Zum Verkauf steht eine ca. 79 m<sup>2</sup> große 3,5 Zimmer Wohnung in Lustenau. In einer ruhigen sonnigen Wohngegend gelegen, eignet sich die Wohnung nicht nur als Eigenheim, sondern auch als Anlageobjekt.

---

## NEUER PREIS: sonnige 3,5 Zim. Terrassenwohnung in Lustenau mit Wintergarten und Tiefgaragenplatz!

Zum Verkauf steht eine ca. 79 m<sup>2</sup> große 3,5 Zimmer Wohnung in Lustenau. In einer ruhigen sonnigen Wohngegend gelegen, eignet sich die Wohnung nicht nur als Eigenheim, sondern auch als Anlageobjekt.

In unmittelbarer Nähe und zu Fuß gut erreichbar, befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnbereich mit abgeteilter Küche und Essbereich, 2 Schlafzimmern, einem Badezimmer sowie einem separaten WC und Abstellraum. Ein großer Wintergarten und eine großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne laden zum Verweilen ein.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG.

Im Kaufpreis inkludiert sind ein Tiefgaragenplatz sowie ein Kellerabteil. Im Außenbereich der Anlage befinden sich ausreichend Besucherparkplätze.

Betriebskosten monatlich inkl. TG-Platz: € 412,- (inkl. Reparaturfondanteil ca. € 173,-)  
Reparaturfondsguthaben = ca. € 27.251,55  
Energieausweis (HWB-Wert) = 39 kWh/m<sup>2</sup> (a) B

### FINANZIERUNG:

Tel.: +43 5572/40 10 29, [office@laendlefinanz.at](mailto:office@laendlefinanz.at), [www.laendlefinanz.at](http://www.laendlefinanz.at)  
Ländle Finanz Raid & Partner OG, Moosmahlstraße 42, A-6850 Dornbirn

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Küche, Bad, WC, Inventar nach Vereinbarung
Reparaturfond Stand:	ca. € 27.251,55
Reparaturfond monatlich:	inkl. TG-Platz: € 412.- (inkl. Reparaturfondanteil ca. € 173,-)
im Kaufpreis enthalten:	1x Tiefgaragenplatz 1x großer Kellerraum
Wohnfläche:	78,66 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse:	28,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,5
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl separate WC's:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
HWB-Wert:	39.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizungsart:	Gasheizung
Befuerung:	- Zentralheizung (Heizkörper) - im Bad Fußbodenheizung
Verfügbarkeit:	sofort
Extras:	die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss

**Kaufpreis:** € 384.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 1,2% Vertragskosten
- 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss



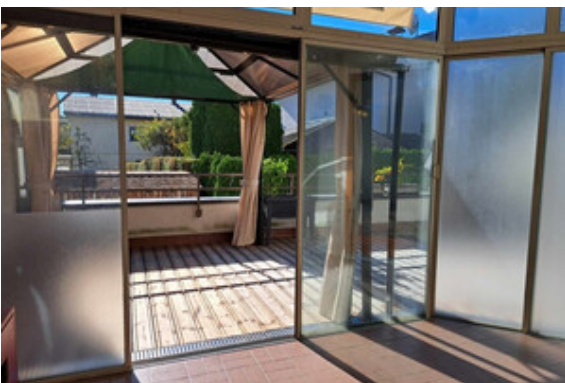
Bildergalerie 1/4



Sonnenterrasse



Terrasse



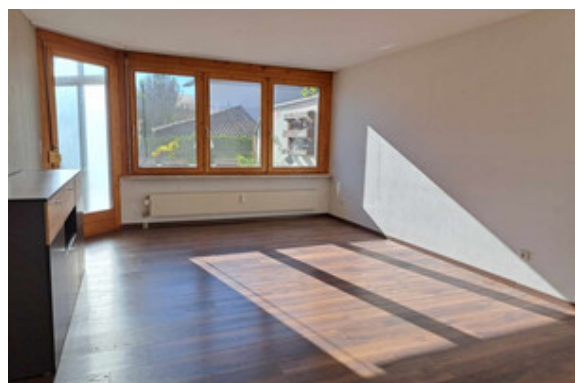
Wintergarten



Küche



Küche und Essen



Wohnen

Bildergalerie 2/4



Gang



Gangbereich



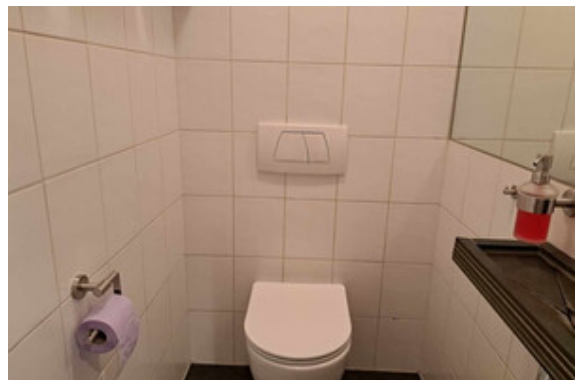
Zimmer



Schlafzimmer



Bad

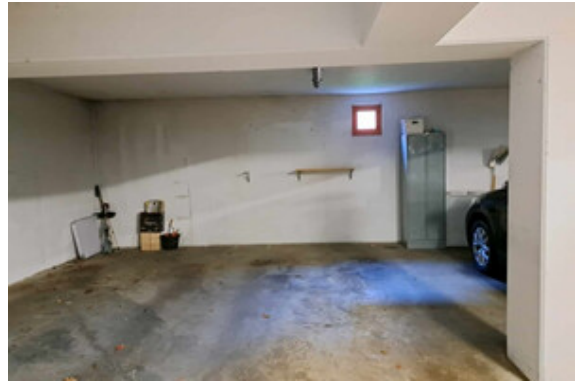


WC

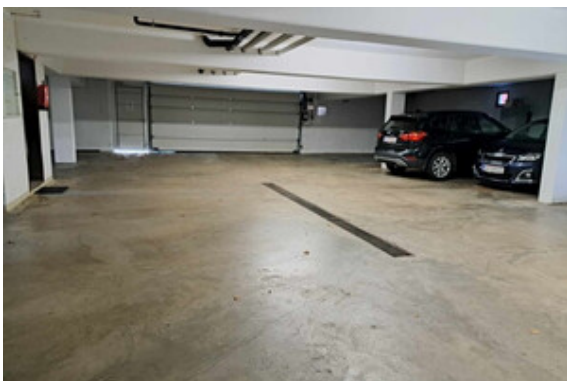
Bildergalerie 3/4



Abstellraum



Tiefgaragenplatz



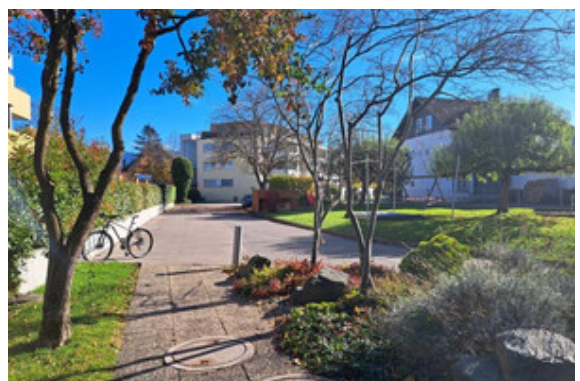
Tiefgarage



Außenansicht



Eingang



Zufahrt mit Abstellplätzen

Bildergalerie 4/4



Spielwiese mit Sitzplatz



Allgemeinfläche



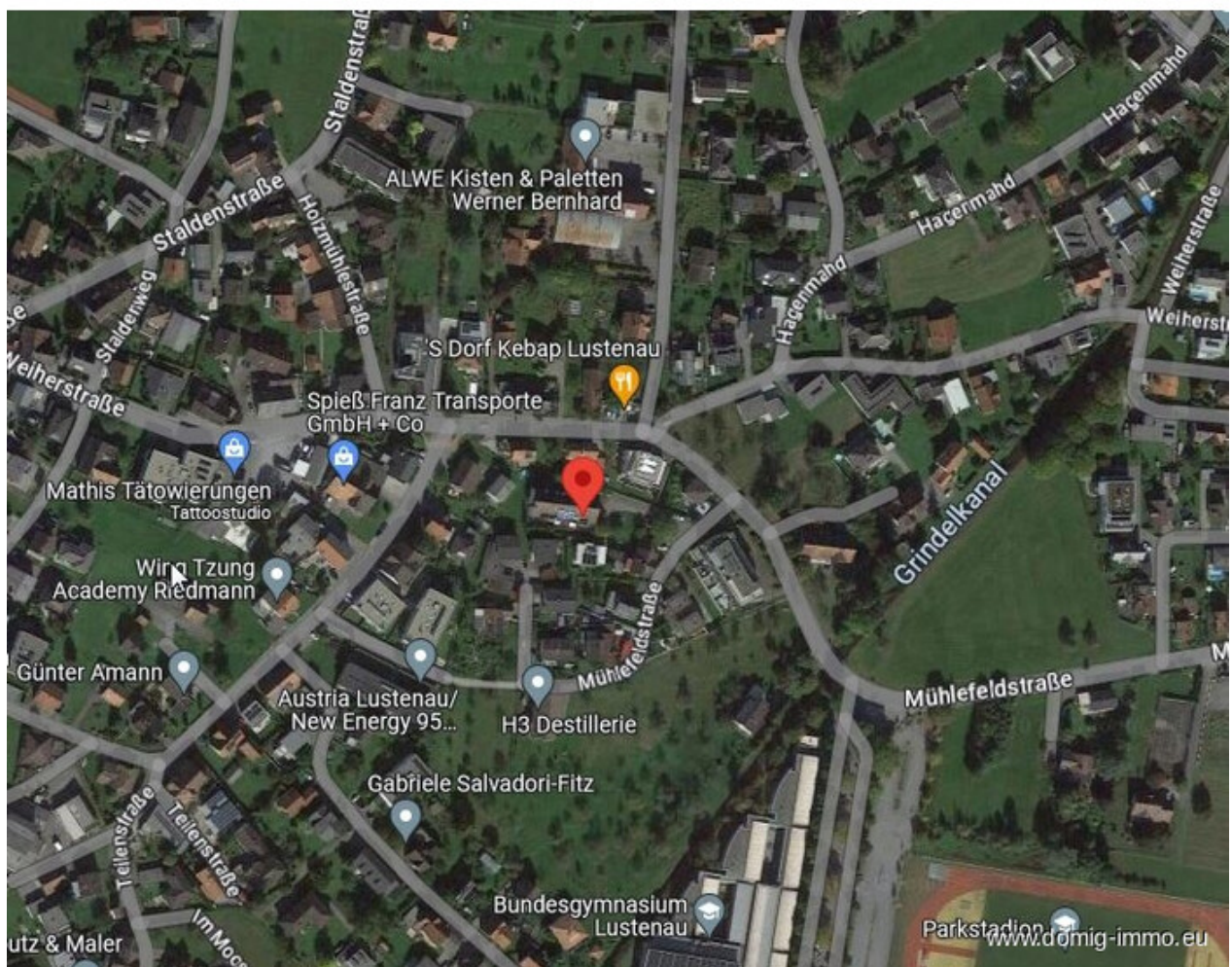
Kinderrutsche



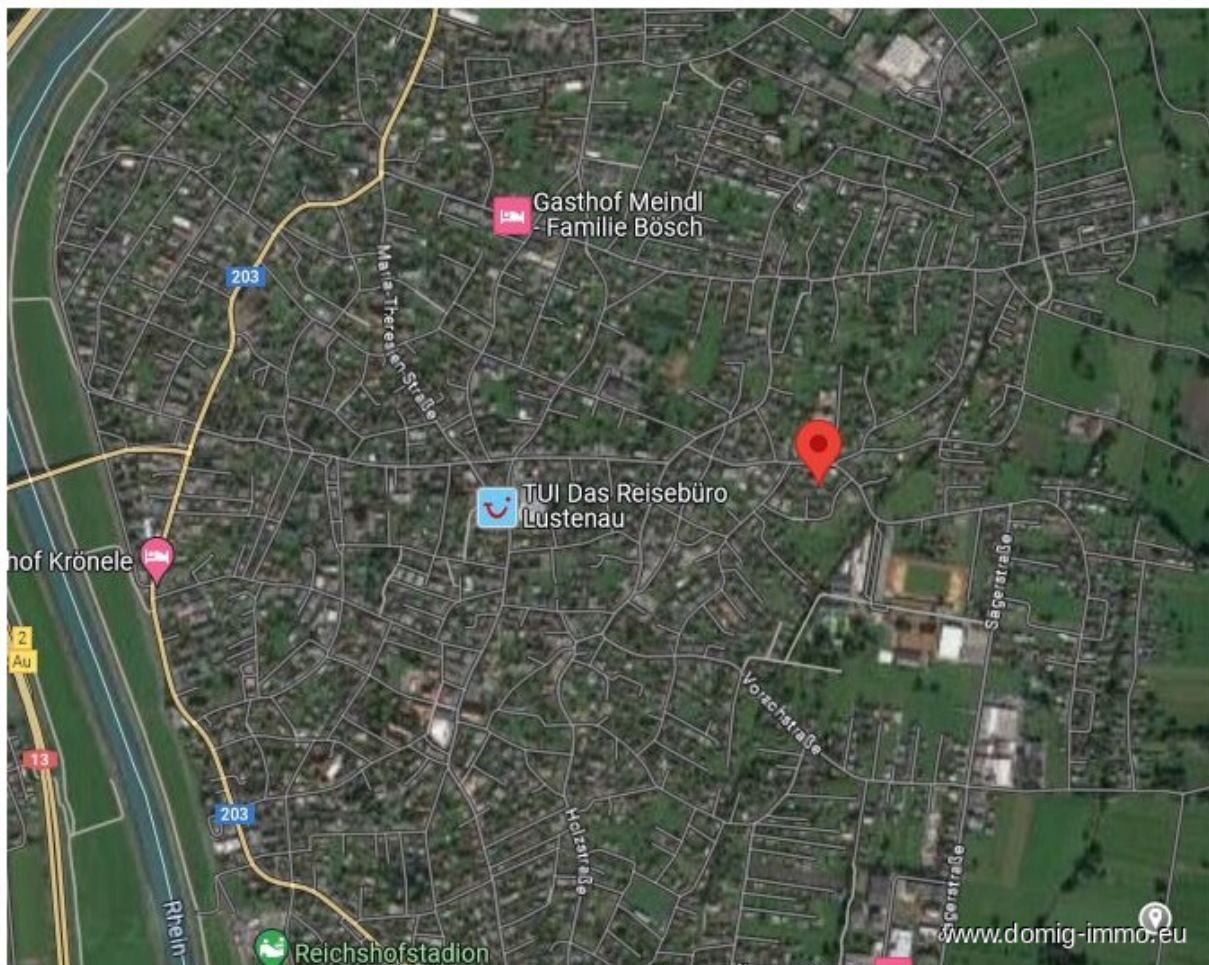
Besucherparkplätze



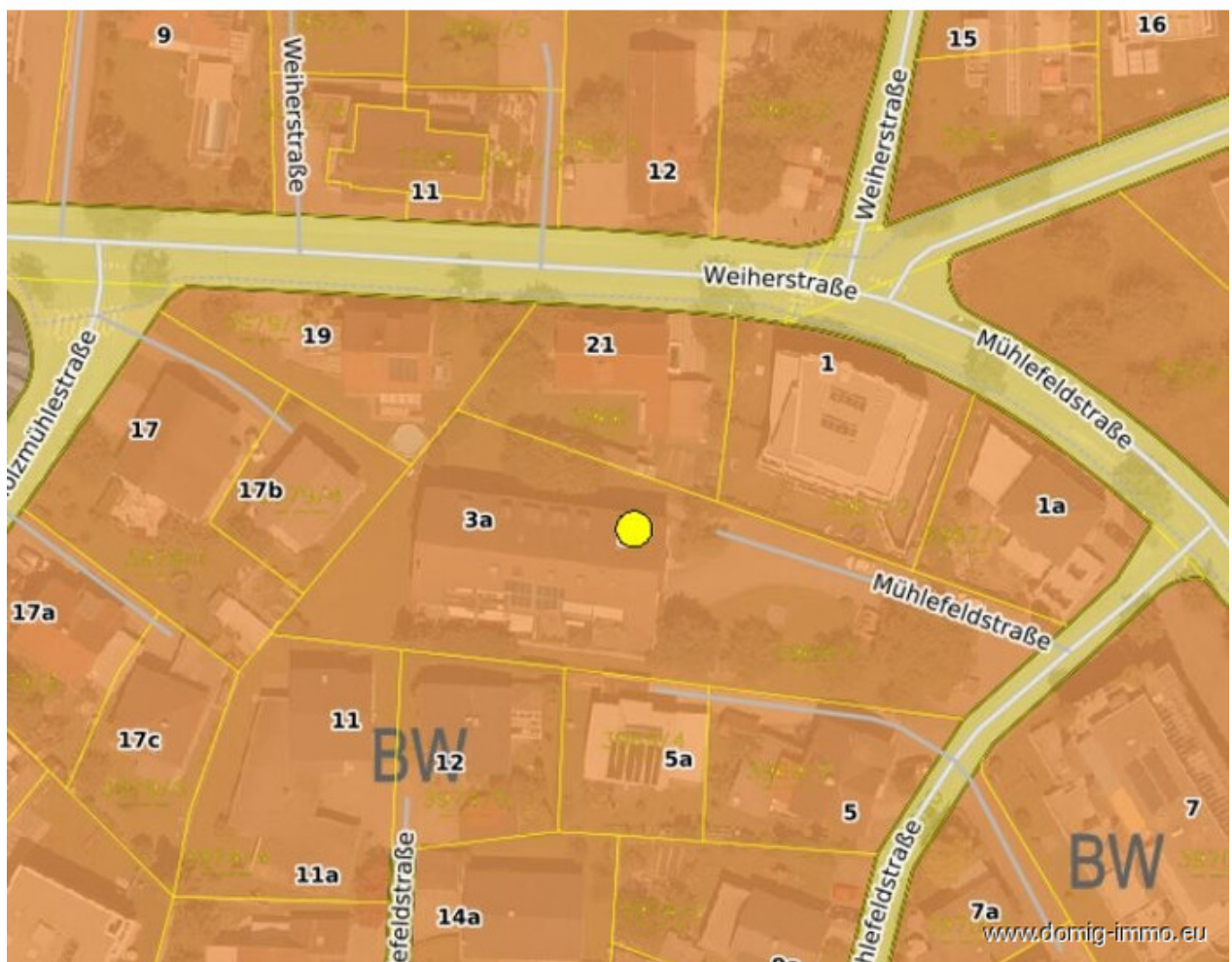
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 676 9683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)