

## Attraktives Einfamilienhaus in begehrter Lage



6890 Lustenau, Alpstraße 25a

Auf einen Blick

# Modernes Schwedenhaus mit viel Platz für Sie und Ihre Familie

- 500 m<sup>2</sup> Grundstück
- 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- stylische Küche im Landhausstil
- zeitgemäßer Parkettboden mit breiten Dielen
- zwei Tageslichtbadezimmer
- bis zu 6 Schlafzimmer
- großzügiger Garten mit individueller Gestaltungsmöglichkeit
- komfortable, kontrollierte Be- und Entlüftung fast im gesamten Haus
- großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- ökologische, sparsame Luftwärmepumpe und Schwedenofen
- eine Garage, ein Carport und drei Aussenabstellplätze
- Zentrum von Lustenau in 15 Gehminuten erreichbar
- Bushaltestelle und Nahversorger in nur 5 Gehminuten erreichbar
- Grundstück 2023 neu vermessen



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

Immoteam7 ITS GmbH  
Mozartstraße 1  
6850 Dornbirn

Baujahr:	2009
Grundstück:	ca. 500 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 146,98 m <sup>2</sup>
Terrasse:	ca. 17 m <sup>2</sup>
Keller:	ca. 4,9 m <sup>2</sup>
Auto:	Garage & Carport & Außenabstellplätze
Zimmer:	7
Bad / WC:	2 / 2
beziehbar:	ab sofort
Heizungsart:	Luftwärmepumpe
HWB:	50 kWh/m <sup>2</sup> a, Klasse C
Kaufpreis:	€ 838.000,-
Betriebskosten:	nach Verbrauch

Nebenkostenübersicht:

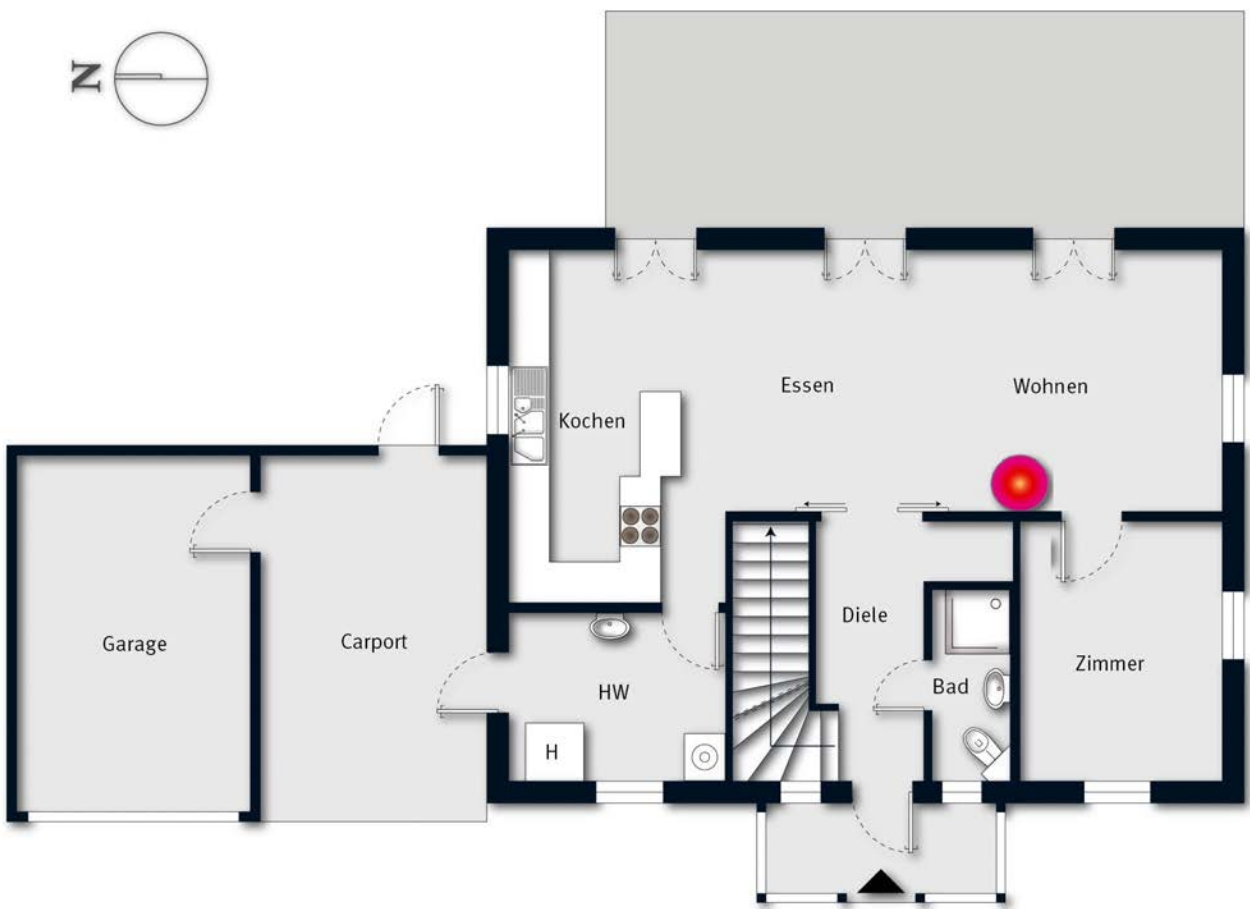
3,5% Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

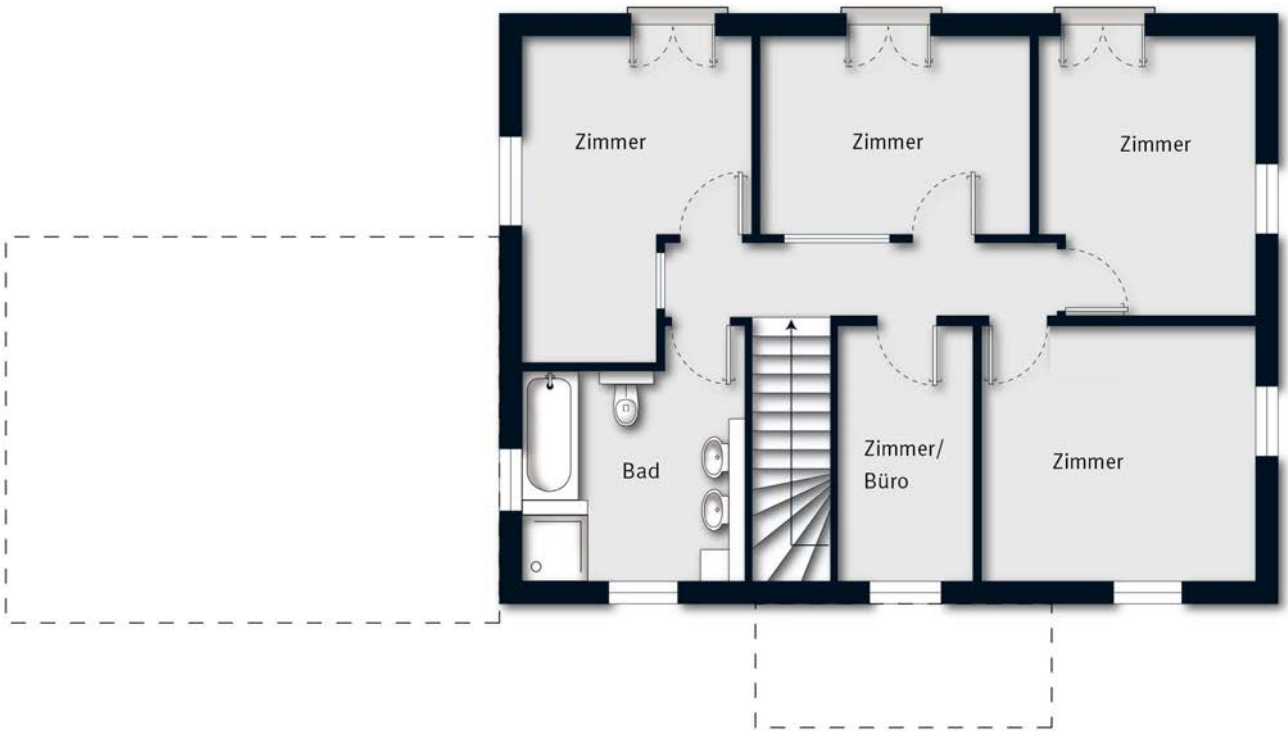
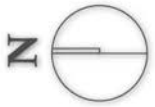
3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

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

zzgl. Barauslagen



Grundriss EG ohne Maßstab



Wohnen\_Essen



Essen\_Wohnen

Kochen



Büro\_EG

Zimmer\_I



Zimmer\_II



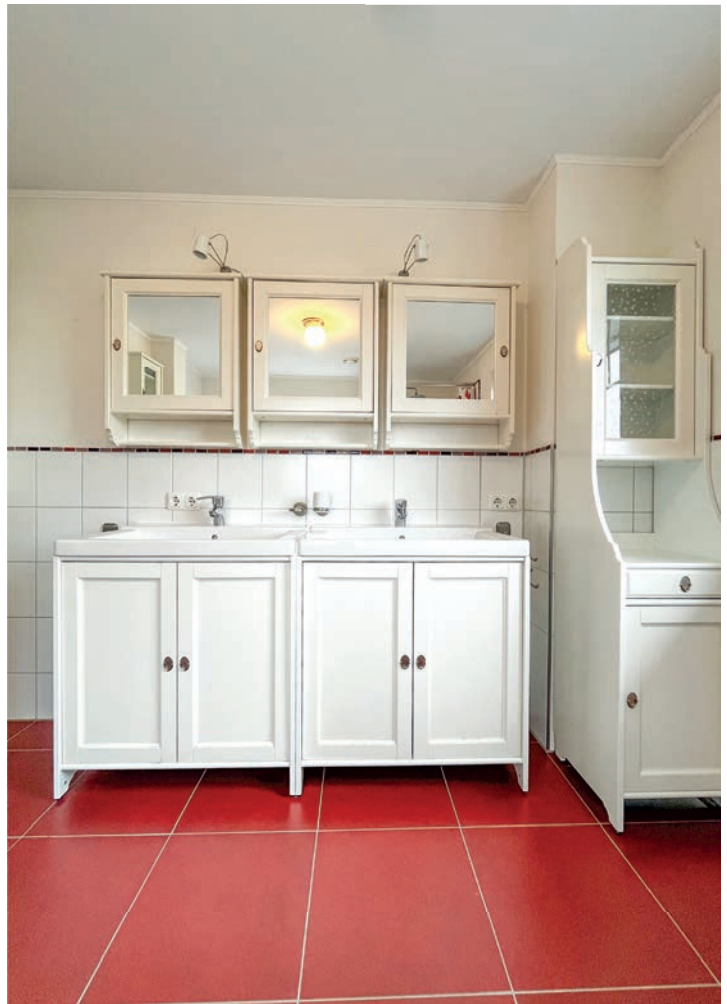
Zimmer\_III



Zimmer\_IV



Zimmer\_V/Abstellraum





Bad\_EG





Diele

Terrasse\_Garten



Terrasse\_Garten

Hausansicht\_Garten



Hausansicht

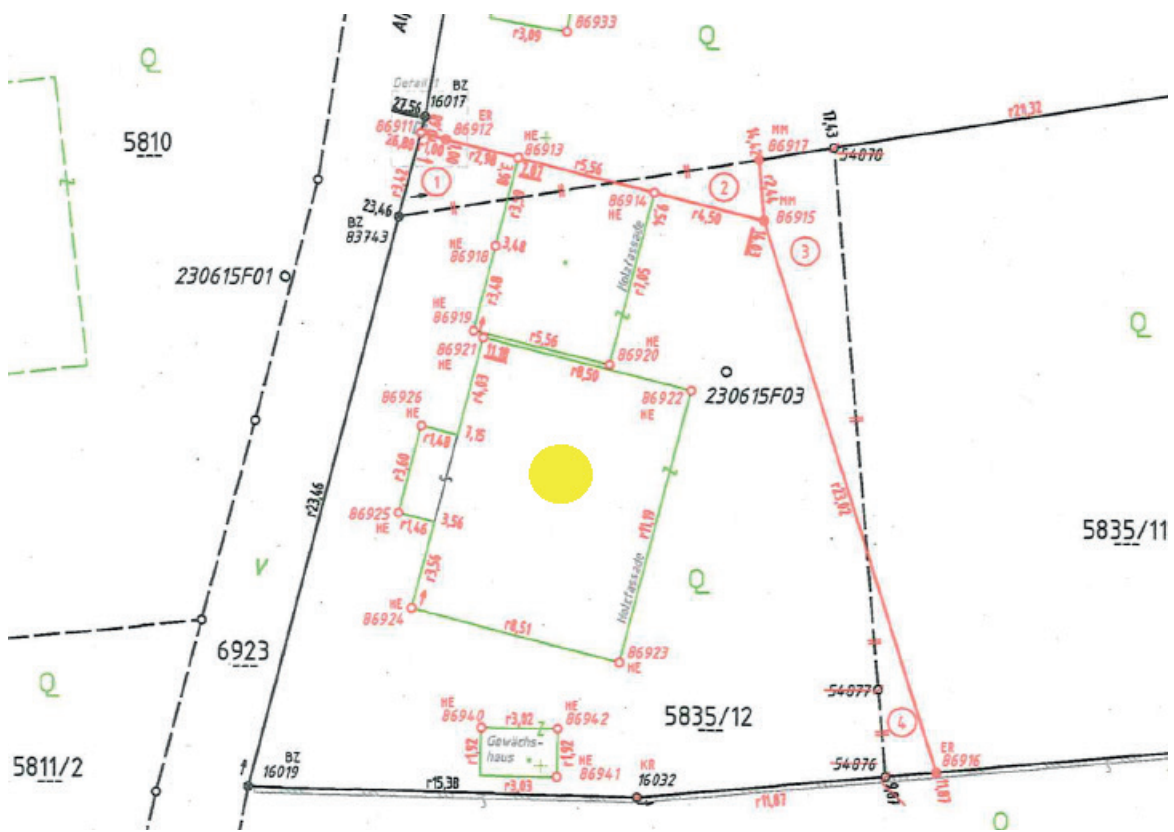
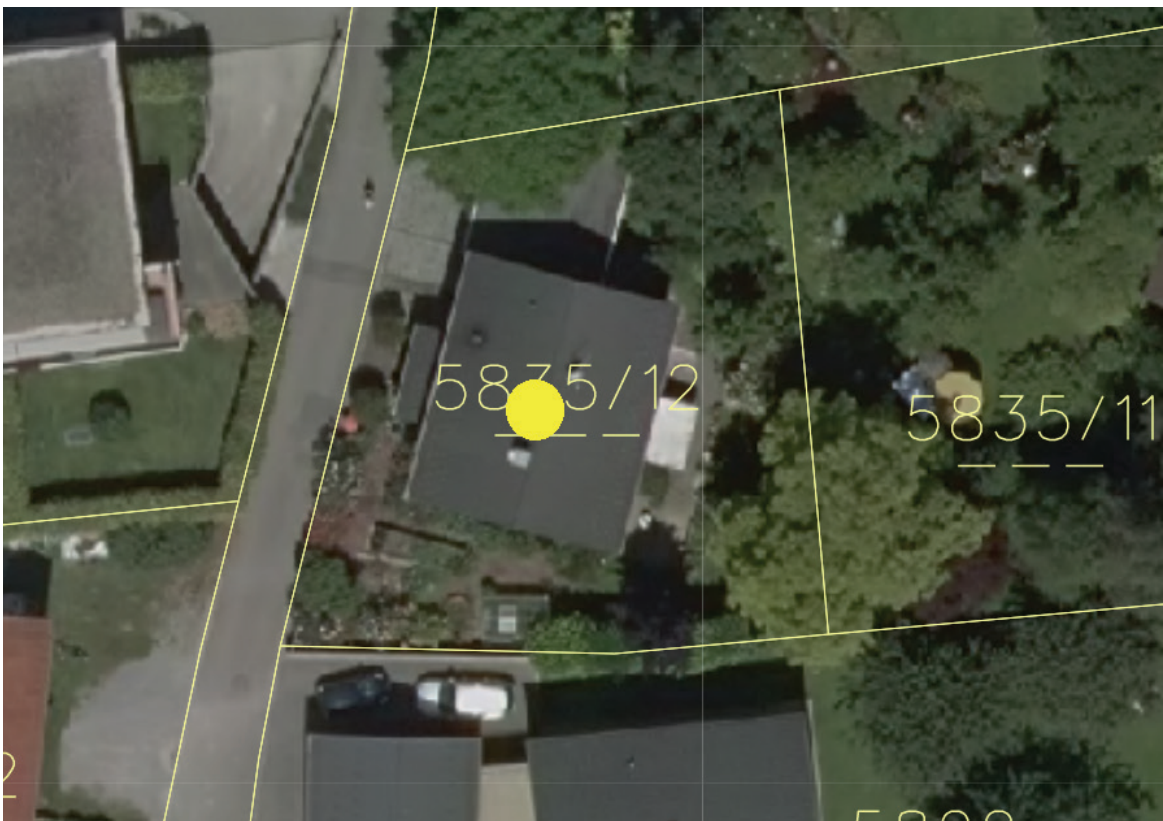


Hausansicht\_Eingang



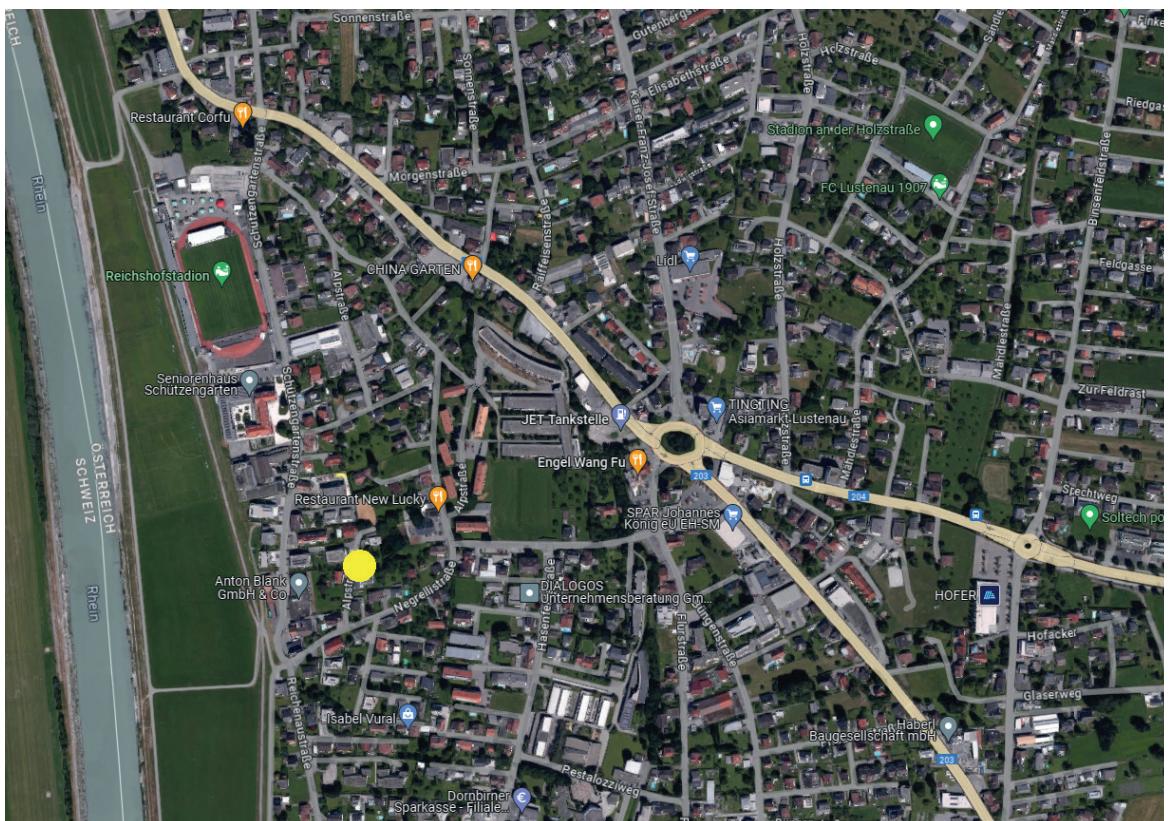
Garage\_Carport\_Parkplätze

Lageplan



Neuvermessung 2023 (rote Linie)

# Widmungsplan



# Anfahrtsplan

# Ihre Immobilie in guten Händen

