

# Ihr neues Einfamilienhaus liegt inmitten der beliebten Gemeinde Lustenau



6890 Lustenau, Schützengartenstraße 5a

Auf einen Blick

# Behagliches Zuhause in Lustenau

- 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Massivbauweise
- geräumige Wohnküche
- Schrankeinbauten aus hochwertigem Holz
- edler Natursteinboden
- sonniges Wohnzimmer mit stillvollem Kachelofen
- gemütliches Kaminzimmer für entspannte Stunden
- großes Elternschlafzimmer mit Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- ausreichend Platz im Keller für Hobby, Fitnessraum, Stauraum oder Weinkeller
- gemütliche Terrasse mit Ausblick in den parkähnlichen Garten
- Doppelgarage für zwei Fahrzeuge
- ruhige Wohngegend
- Grenznähe zur Schweiz
- Übernahme ab sofort möglich



Kurt Kennerknecht  
+43 (0)664 88 79 13 43  
kennerknecht@immoteam7.at

Immoteam7 ITS GmbH  
Mozartstraße 1  
6850 Dornbirn

Baujahr:	1978
Wohnfläche:	ca. 132,94 m <sup>2</sup>
Grundstück:	ca. 947 m <sup>2</sup>
Keller:	ca. 68,19 m <sup>2</sup> (ebenerdig)
Balkon:	ca. 6,60 m <sup>2</sup>
Terrasse:	ca. 20,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bad / WC:	1 / 1
separates WC:	1
Auto:	Doppelgarage und Carport
Übername:	ab sofort
Heizungsart:	Gasheizung, solare Warmwasseraufbereitung, Photovoltaikanlage
HWB:	248 kWh/m <sup>2</sup> a ; Klasse F
Betriebskosten:	nach Verbrauch
Kaufpreis:	€ 795.000,-

Nebenkostenübersicht:

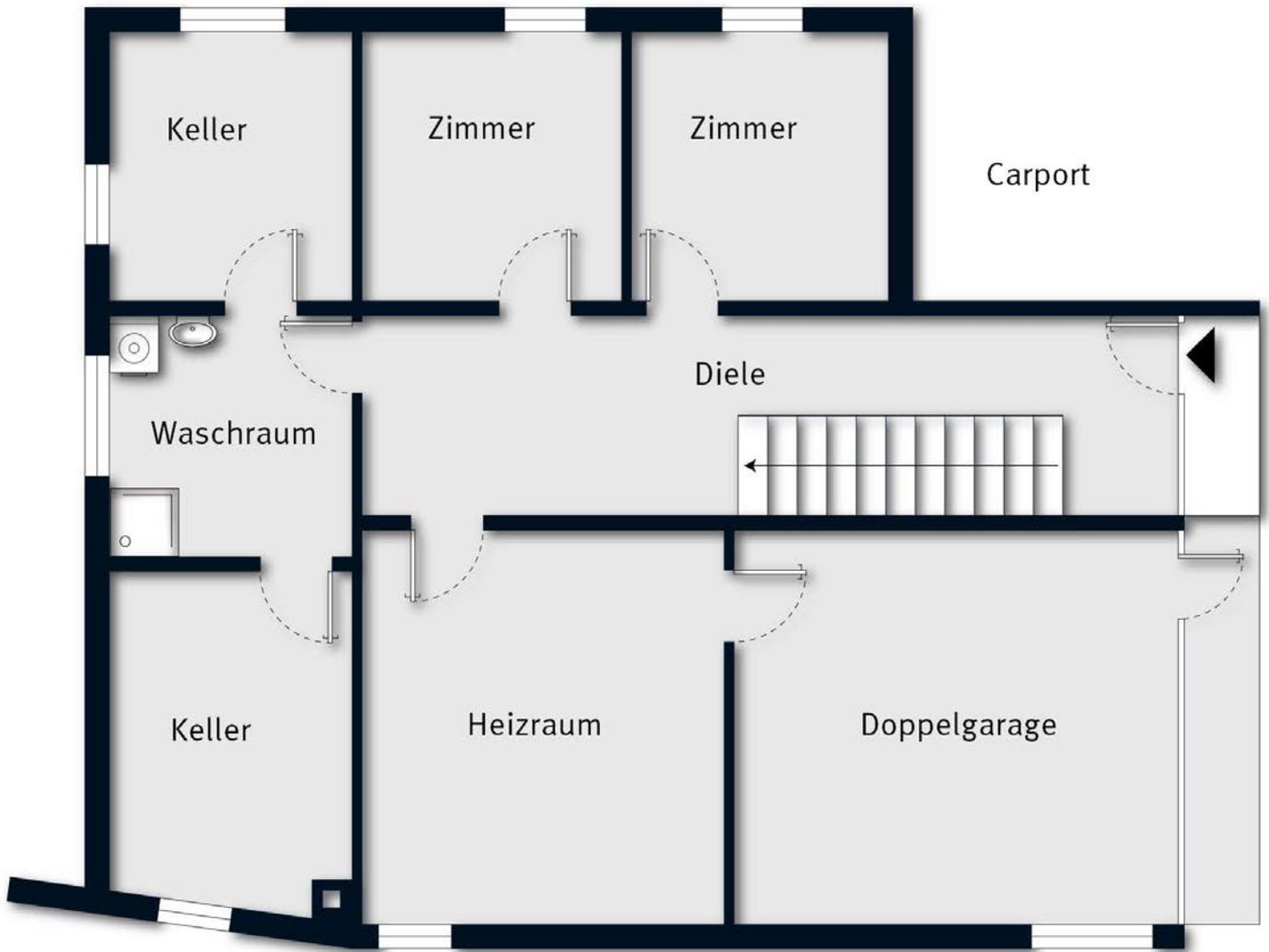
3,5% Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

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

zzgl. Barauslagen



Grundriss UG ohne Maßstab



Kochen



Essen



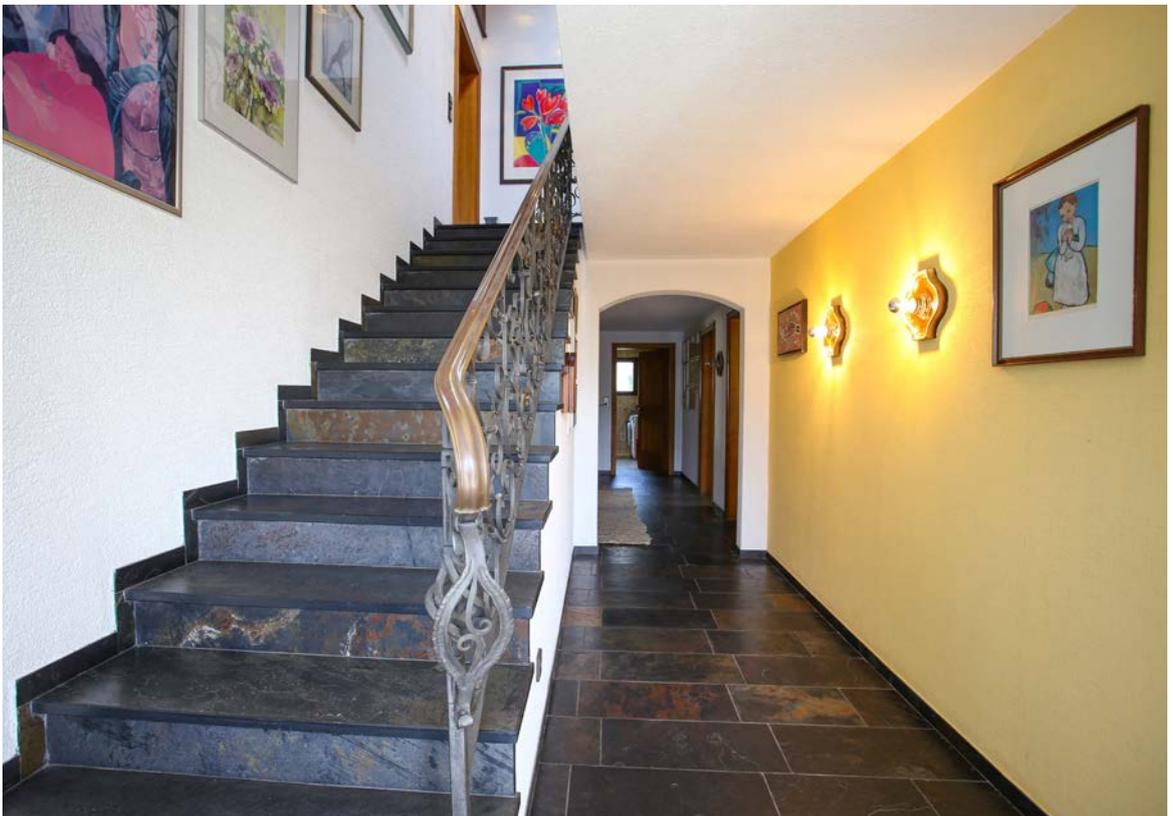
Kachelofen

## Wohnen



## Kaminofen

Kaminzimmer

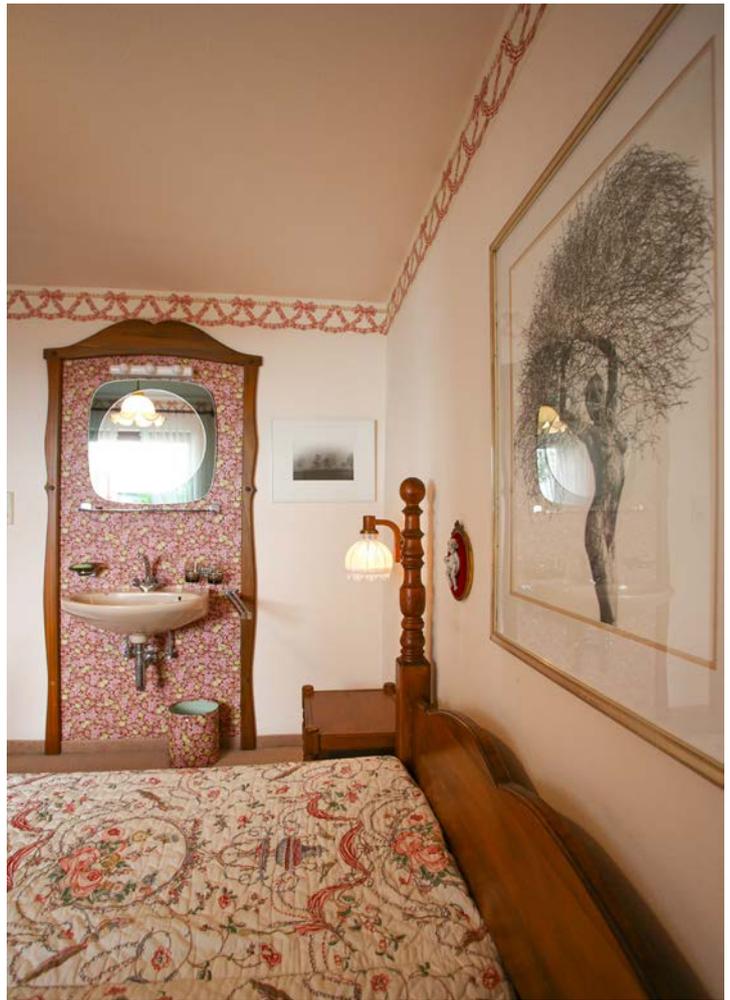


Treppenaufgang

Zimmer



Zimmer



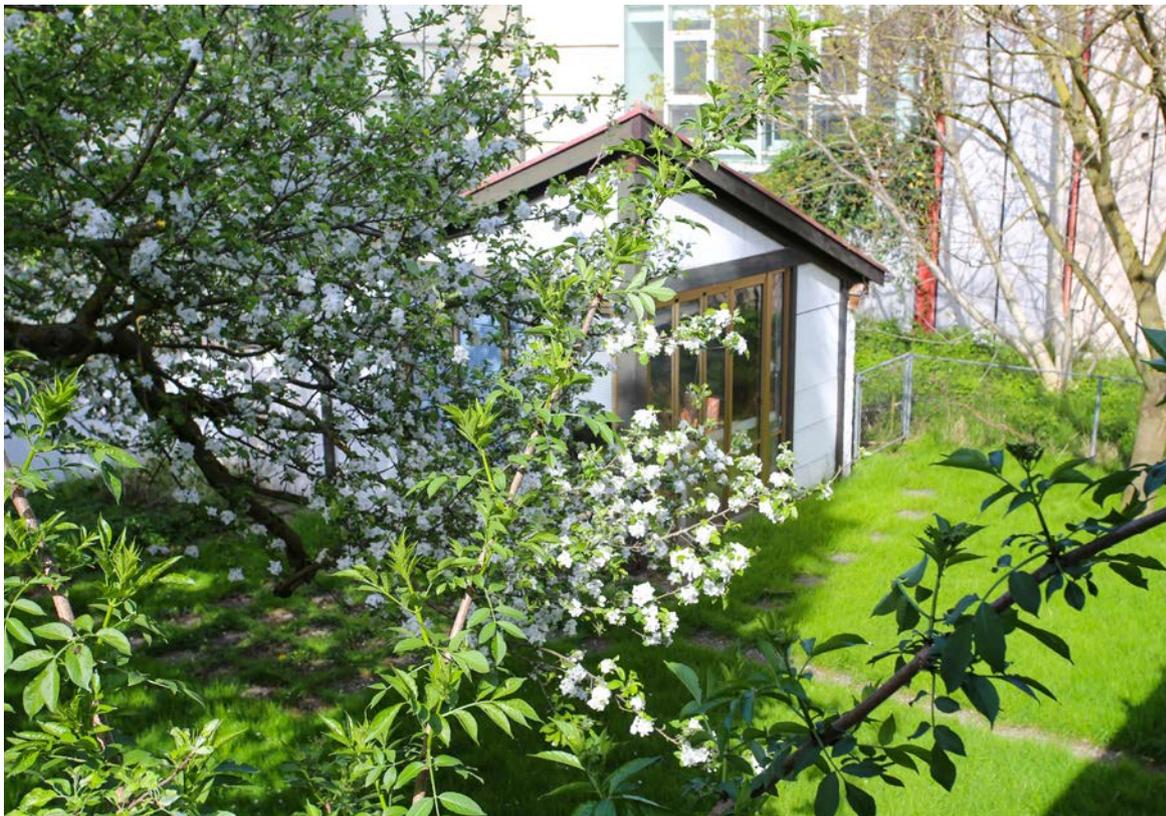
Zimmer



Bad



Diele



Garten mit Laube

Terrasse



Terrasse

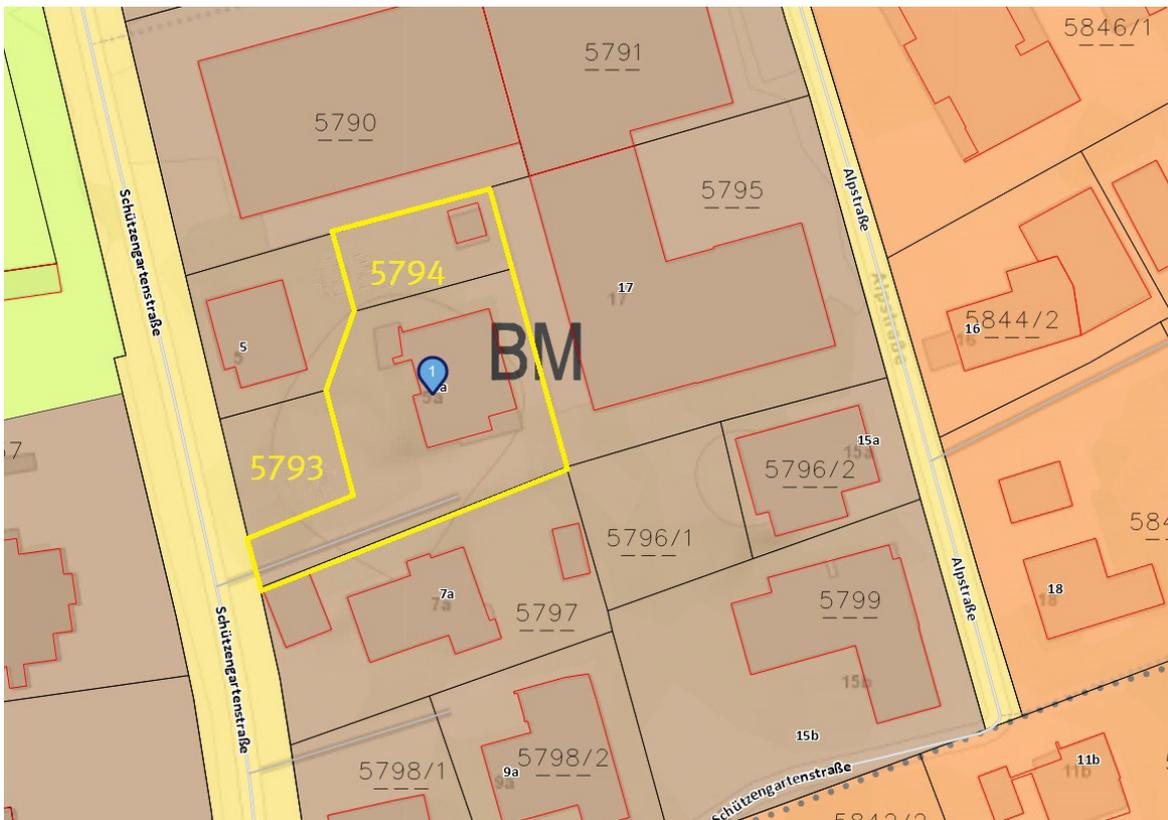
Ansicht\_Vorplatz\_Doppelgarage



Ansicht\_Zufahrt

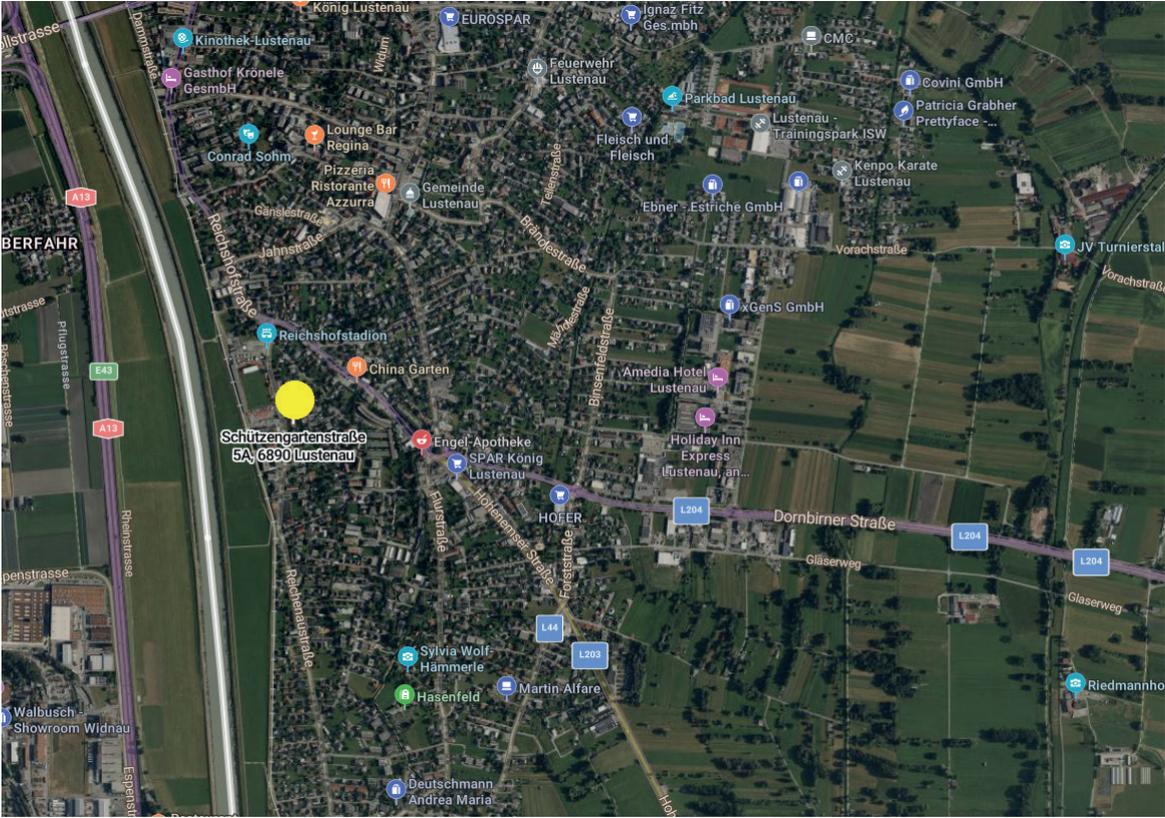


Lageplan\_Gst.Nr. 5794



Flächenwidmungsplan

Anfahrtsplan



# Ihre Immobilie in guten Händen

