



# Modern wohnen: Frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Charme

Objekt: 1614 • Mariahilfstraße 14 • 6890 Lustenau



## Eckdaten im Überblick

|                   |                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| ObjektNr.         | 1614                                                                |
| Objekttyp         | Wohnung                                                             |
| Vermarktungsart   | Kauf                                                                |
| Etage             | 1. Stock                                                            |
| Topnummer         | Top 6                                                               |
| Wohnfläche        | 86,60 m <sup>2</sup>                                                |
| Kellerfläche      | 3,31 m <sup>2</sup>                                                 |
| Anzahl Zimmer     | 4                                                                   |
| Anzahl Badezimmer | 1                                                                   |
| Anzahl sep. WC    | 1                                                                   |
| Balkon/Terrasse   | 11,22 m <sup>2</sup>                                                |
| Anzahl Balkone    | 1                                                                   |
| Parkmöglichkeit   | 1 Tiefgaragenstellplatz                                             |
| Heizungsart       | Gas                                                                 |
| Heizsystem        | Zentralheizung                                                      |
| Lift              | Personenaufzug                                                      |
| Beziehbar         | sofort                                                              |
| Baujahr           | 1991                                                                |
| HWB               | 104 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                          |
| HWB Klasse        | D                                                                   |
| Betriebskosten    | 480,57€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschriftung der Hausverwaltung |
| Preis             | 395.000,00€                                                         |

### Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen

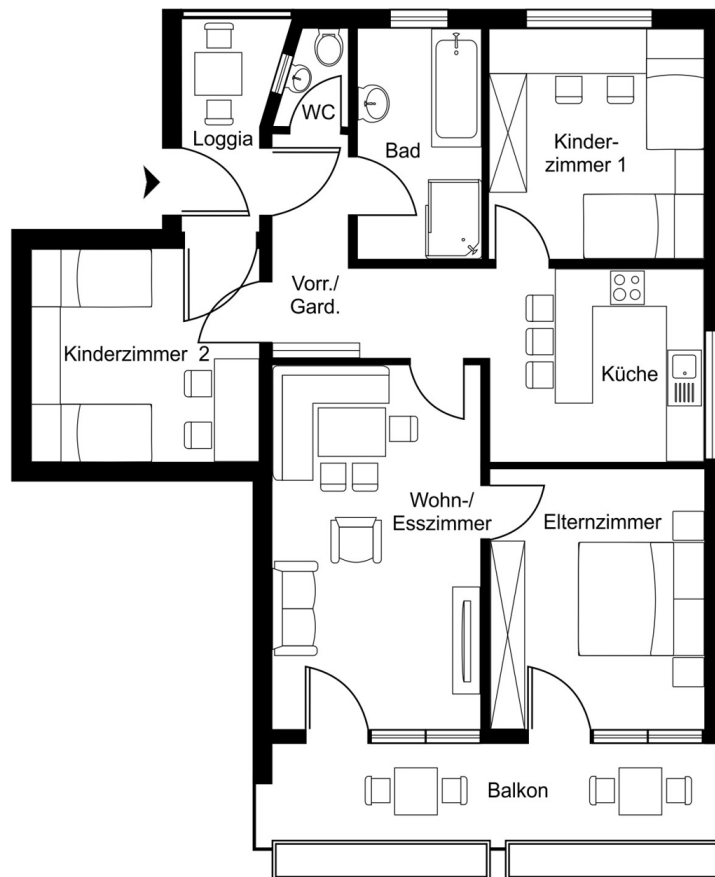


### Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich  
Mobil: +43 664 53 73 005  
m.froehlich@phima.at



# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## **Lage**

In einer gefragten Wohnlage von Lustenau präsentiert sich diese zum Verkauf stehende Wohnung als ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Raum und eine angenehme Umgebung legen. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung und bietet insgesamt vier helle Zimmer, die flexibel genutzt werden können und viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse schaffen. Ein sonniger Balkon, der sich über zwei Zimmer erstreckt, erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv: Die Mariahilfstraße zählt zu den beliebten Wohngegenden in Lustenau und bietet eine ruhige, dennoch zentrale Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Naherholungsgebiete, Spazier- und Radwege liegen nur wenige Minuten entfernt und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Diese Kombination aus guter Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

## **Beschreibung**

In einer gefragten Wohnlage von Lustenau, in der Mariahilfstraße 14, präsentiert sich diese zum Verkauf stehende Wohnung als ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Raum und eine angenehme Umgebung legen. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung und bietet insgesamt vier helle Zimmer, die flexibel genutzt werden können und viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse schaffen.

Ein Balkon ergänzt den Wohnraum auf angenehme Weise und lädt zu entspannten Momenten im Freien ein. Die Lage zeichnet sich durch ihre gute Anbindung sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten aus. Dadurch eignet sich diese Immobilie sowohl als langfristiges Eigenheim als auch als attraktive Investitionsmöglichkeit.



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer





Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer





Küche



Küche





Schlafzimmer



Schlafzimmer





Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1





Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2





Badezimmer



Badezimmer





WC



Gang





Balkon



Balkon





Hausansicht



Hausansicht



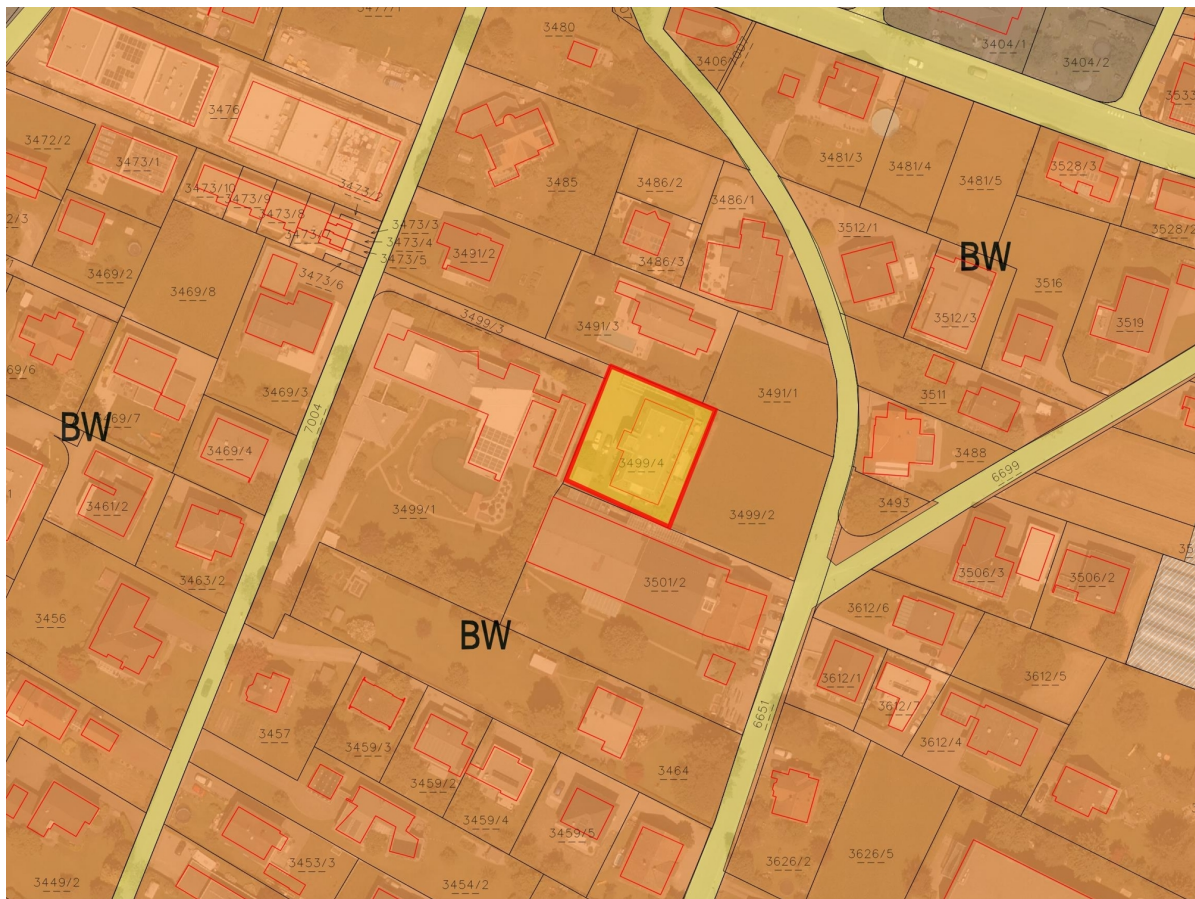


Hausansicht



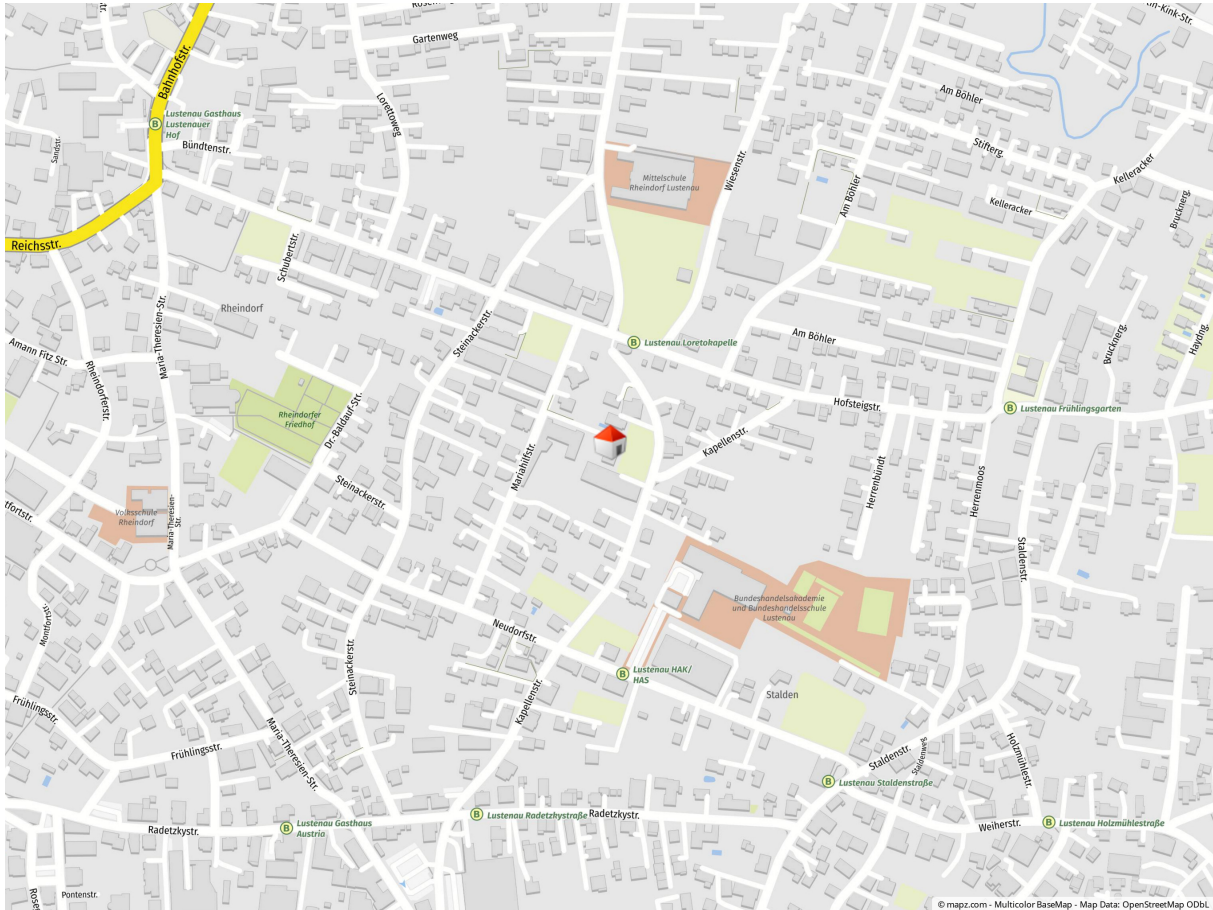
Anfahrtsplan





Flächenwidmung

# Lageplan



## Geolyzer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Dist. Kindergarten (km)          | 0,34 km |
| Dist. Volksschule (km)           | 0,22 km |
| Dist. Mittelschule (km)          | 0,5 km  |
| Dist. Autobahn (km)              | 1,49 km |
| Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) | 0,48 km |
| Dist. Bahnhof (km)               | 1,57 km |
| Dist. Bus(km)                    | 0,3 km  |

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.