



zur Anzeige

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon TOP B09

zur Anzeige

### Kontaktinformationen

Firma: GRABHER, Der Baumeister GmbH  
Kontakt:  
Adresse  
(Straße, Mondscheingasse 8  
Hausnummer, 6845 Hohenems  
PLZ):  
Telefon: +5576 72521  
Mobile: -  
E-Mail: verkauf@grabher.at

Schöner Wohnen in Lustenau: Wohnparkanlage »Bruggerwiesen 9-9b«.

#### »Wohnqualität mit herrlicher Parkanlage«

Im nördlichen Bereich der Marktgemeinde Lustenau entsteht ein Wohnprojekt mit 3 Baukörpern mit jeweils rund 11 Wohnungen in massiver Ziegelbauweise. Der Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen bietet die ideale Wohnumgebung für Singles, Paare und Familien.

#### »Zukunftsorientiert mit außergewöhnlicher Außenraumqualität«

Nicht nur die Nähe zum Erholungsgebiet des Lustenauer Rieds - sondern auch eine außergewöhnlich große von Landschaftsarchitekten geplante Parkanlage - sorgen für einen hohen Freizeitfaktor.

Darüber hinaus punktet das Projekt mit barrierefreiem Zugang mit Tiefgarage und Lift und großem Keller. Zwei separate Fahrradabstellbereiche im Untergeschoss, sowie überdachte Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich, ein Heizsystem mit Erdwärme und die vorbereitete "VWK Mobilität für E-Autos" ergänzen die Rahmenbedingungen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Individuell profitieren die Bewohner von den 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen von attraktiven Terrassen und Balkonen mit Abstellbox und großzügigen Privatgärten.

#### »Hoher Wohnkomfort in Ziegelbauweise«

Die massiv gemauerten Wände aus gebranntem Ziegel sorgen für ausgezeichnetes Wohnklima und umfangreichen Schallschutz. Lichtdurchflutete Wohnräume mit raumhohen Panoramaverglasungen heißen die Bewohner Zuhause willkommen. Für die persönliche Gestaltung der eigenen vier Wände kann aus einer qualitativ hochwertigen Grundausstattung, mit einer großen Auswahl an Fliesen, Oberböden und Türen, gewählt werden.

»Gestalten Sie ihr neues Zuhause individuell«

All jene, die den hohen Freizeitwert in ruhiger Lage schätzen - und die nähere Umgebung Alles für den täglichen Bedarf bereithält - sind hier genau richtig, um ihr künftiges Zuhause individuell zu gestalten.

»Wir freuen uns auf Sie!«

»Eckdaten«

Auf dem Baugrund (Gp 7549 in Lustenau) werden drei Baukörper mit jeweils 10-12 Wohneinheiten (2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen) errichtet. In der Tiefgarage stehen 37 Auto- und 7 Motorradabstellplätze, im Freien weitere Autoabstellplätze zur Verfügung. Zudem sind separate Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage und bei den überdachten Eingangsbereichen im Erdgeschoss vorhanden.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Bruggerwiesen 9b		
<b>Anzeigen ID</b>	163333		
<b>Wohnfläche</b>	70 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	4	<b>Etage</b>	2. OG
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2023
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	16,02 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	5,58 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	38.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.65 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Externe ID</b>	2020-04996_B09		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (€ 27000)		

---

Kaufpreis	€ 449.000
Förderungen	Wohnbauförderung bis zu 140.000 € möglich
Einmalkosten	€ 26.656