



## Sofortbezug - Helle 4,5-Zimmer Wohnung in Lustenau!



zur Anzeige

---

zur Anzeige

### Kontaktinformationen

Firma: DOMUS IMMOBILIEN KG  
Kontakt: Simone Bösch  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Staldenstraße 7  
6890 Lustenau  
Telefon: +43 5577 892 30  
Mobile: -  
E-Mail: [vermittlung@domus-immo.at](mailto:vermittlung@domus-immo.at)

---

### Sofortbezug - Helle 4,5-Zimmer Wohnung in Lustenau!

Die Wohnung befindet sich in der Wohnanlage Bahnhofstraße 18, 18a, 19, 19b und 19c, die sich durch eine weitläufige Grünanlage und ausreichend Besucher-Parkplätze im Freien auszeichnet, die allen Bewohnern gemeinschaftlich zur Nutzung zur Verfügung steht. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft besteht aus 5 Wohngebäuden mit 32 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt 42 Autoeinstellplätzen. Die Wohnanlage wurde ca. 1986 von der VOGEWOSI in Massivbauweise mit Satteldach errichtet.

Die Wohnanlage liegt im aufstrebenden Ortsteil Rotkreuz der Marktgemeinde Lustenau. Der Standort gewährleistet neben einer ausgezeichneten verkehrstechnischen Anbindung, hohen Wohnkomfort. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen erreichbar. Östlich angrenzend an die Liegenschaft entsteht das Leuchtturmprojekt Campus Rotkreuz mit Generationenpark, Schulzentrum, etc.

Die klug eingeteilte Wohnung liegt im, durch wenige Treppenstufen erreichbaren, Erdgeschoß des Haus 19. Die Küche und das Wohnzimmer mit der vorgelagerten Loggia sind nach Süd/Süd-West ausgerichtet. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Highlights sind das neu sanierte Bad und WC. Die Loggia/Balkon ist fast ganzjährig als erweitertes Wohnzimmer im Freien nutzbar. Das Wohnhaus 19 besteht aus Kellergeschoss mit Kellern und Allgemeinräumen sowie 6 Wohnungen, verteilt auf drei Wohngeschosse. Die Wohnungen und das Kellergeschoß sind über ein innenliegendes Stiegenhaus erschlossen.

Die Wohnung besteht aus großzügigem Flur, Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Loggia, Küche mit gepflegter Einbauküche ausgestattet mit allen Geräten, 3 Schlafzimmern, Bad ausgestattet mit barrierefreier Dusche, Waschbecken, und hochwertigem Badezimmereinbau, separates WC mit Handwaschbecken und einer Abstellkammer in der, Boiler (Baujahr 2017) sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner untergebracht sind. Ein großzügiger Keller und ein Tiefgaragenplatz runden das Angebot ab.

## AUSSTATTUNG

- Fenster/Beschattung: Holz-Fenster mit Isolierverglasung und Jalousien/Fensterläden
- Wände Mauerwerk verputzt, gestrichen
- Decken gestrichen
- Türen: Holz furniert
- Böden:
  - Wohn- und Essraum, Küche, Schlafzimmer Parkett
  - Bad, WC und Abstellkammer Fliesen, Schlafzimmer Parkett
  - Flur Laminat
- Einbauküche ausgestattet mit allen Geräten (Kühlschrank, Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler)
- Loggia/Balkon
- Neuwertiges Tageslichtbad mit Regendusche und Waschbecken mit hochwertigem Verbau, vollverflies
- Neuwertiges WC mit Tageslicht ausgestattet mit Handwaschbecken, teilverflies
- Abstellraum: Hier ist der Warmwasserboiler untergebracht und befinden sich die Anschlüsse für Trockner und Waschmaschine

## HEIZUNG UND WARMWASSER

- Wärmeerzeugung über zentrale Gastherme, Wärmeverteilung über Radiatoren

- Warmwasser über eigenen Etagenboiler (in der Abstellkammer)

## STAURAUM

Kellerabteil mit 10,89 m<sup>2</sup>

## AUSSENBEREICH

Balkon/Loggia insgesamt 7,1 m<sup>2</sup> davon 4,52 m<sup>2</sup> überdacht

## AUTOABSTELLMÖGLICHKEITEN

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenplatz.

## ALLGEMEINFLÄCHEN

- Großzügige Grünflächen mit Kinderspielplatz, Allgemeinparkplätze
- Waschküche und Trockenräume, Fahrradraum sowie ein separater Moped-Raum, weiters ein Aufenthaltsraum im Keller

## HAUSVERWALTUNG / HAUSBETREUUNG

Die Hausverwaltung wird durch die VOGEWOSI ausgeübt. Die Betreuung der Grünanlage und die Reinigung erfolgen durch einen Hausmeisterdienst.

## RÜCKLAGE

Stand der Rücklage per 31.12.2022 € 220.000,00

Die monatliche Zuführung beläuft sich für diese Einheit auf derzeit € 127,18 pro Monat.

## VERFÜGBARKEIT

ab sofort

## Besichtigung

Da wir vom 22.12.2023-07.01.2024 Betriebsurlaub haben, werden Besichtigungstermin erst **ab 8.01.2024** möglich sein. Herzlichen Dank für ihr Verständnis.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt &lt;500m

Apotheke &lt;500m

Krankenhaus &lt;7.500m

Klinik &lt;4.500m

### Kinder & Schulen

Schule &lt;500m

Kindergarten &lt;500m

Universität &lt;7.500m

Höhere Schule &lt;3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt &lt;500m

Bäckerei &lt;500m

Einkaufszentrum &lt;1.500m

### Sonstige

Bank &lt;500m

Geldautomat &lt;500m

Post &lt;500m

Polizei &lt;2.500m

## Verkehr

Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Flughafen &lt;7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	195264		
<b>Wohnfläche</b>	91.17 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4.5
<b>Baujahr</b>	1986	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	7,10 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	10,89 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	98 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.42 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_308942_68000988		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Preis auf Anfrage