



zur Anzeige

## Schöne 3-Zimmer Gartenwohnung in Lustenau

zur Anzeige

### Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg  
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Fabian Franz Ess

Adresse  
(Straße, Sparkassenplatz 1  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26546

Mobile: +43 664 8180699

E-Mail: fabian.ess@sreal.at

Schöne 3-Zimmer Gartenwohnung in Lustenau

**Link für den virtuellen Rundgang:** <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2886197?accessKey=643c>

Zum Verkauf steht eine schöne Eckgartenwohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 77 m<sup>2</sup> Garten, ca. 19 m<sup>2</sup> überdachte Gartenterrasse sowie 2 Kellerabteile mit ca. 12 m<sup>2</sup>.

Der Bus und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und vieles mehr.

**Die Wohnung ist aktuell an einen verlässlichen Mieter um € 893,25 zzgl. Betriebskosten pro Monat befristet bis 30.06.2025 vermietet.**

Die Wohnung besteht aus 2 Schlafzimmern, einem Badezimmer, einem WC und einem großen Koch-Wohn- und Essbereich, welcher sich ideal zum Kochen und Entspannen eignet. Vom Wohnzimmer und der Küche aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse sowie in den eigenen sonnigen Garten. Der Garten ist mit einer Hecke geschützt, sodass die Privatsphäre genossen werden kann.

Zur Immobilie kann ein Tiefgaragenabstellplatz zum Aufpreis von € 25.000,00 gekauft werden.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Hier geht's zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2886197?accessKey=643c>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <7.250m

Klinik <4.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <7.500m

Höhere Schule <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <2.500m

### Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Zellgasse		
<b>Anzeigen ID</b>	209858		
<b>Wohnfläche</b>	71 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Baujahr</b>	2003	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	77,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Solar, Zentralheizung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	48 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.77 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7288
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 349.000
<b>Betriebskosten (exkl. Mwst)</b>	€ 271
<b>Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)</b>	€ 19
<b>Preis (Auto-)Stellplatz</b>	€ 19
	Garage
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.