

## Gemütliche 3,5-Zimmer Wohnung mit Keller in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: vplus GmbH  
Kontakt: Bernd Wehinger  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Färbergasse / Rhombergs Fabrik 15, 6850 Dornbirn  
Telefon: 05572 28220  
Mobile: -  
E-Mail: immobilien@vplus.at

Gemütliche 3,5-Zimmer Wohnung mit Keller in Lustenau

### Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen gemütlichen 3,5-Zimmer Wohnung in Lustenau! Diese charmante Wohnung bietet Ihnen eine optimale Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lage. Mit einer Wohnfläche von knapp 62 Quadratmetern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Ein zusätzlicher Keller bietet praktischen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

### Ausstattung:

Die Wohnung, trotz ihres etwas älteren Baujahres, ist gut gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Sie verfügt über ein helles Wohnzimmer, das genug Raum für Entspannung und gesellige Zusammenkünfte bietet. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und bietet alle Annehmlichkeiten, die das Kochen zum Vergnügen machen. Das Schlafzimmer lädt mit seiner ruhigen Atmosphäre zum Ausruhen und Träumen ein. Ein zusätzliches Zimmer bietet sich als Büro oder Kinderzimmer an. Die Sitzecke macht die Küche zum Wohnraum. Das Badezimmer ist neu saniert, funktional gestaltet und mit einer großen, ebenen Dusche ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Hier können Sie entspannen, die Natur genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Lustenau. Lustenau, als zweitgrößte Stadt Vorarlbergs, bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zum Bodensee und zu den umliegenden Naturschönheiten lädt zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch Städte

wie Dornbirn und Bregenz schnell erreichbar.

**Besonderheiten:**

- Gepflegter Zustand trotz älterem Baujahres
- Zusätzlicher Keller für Stauraum
- Ruhige Lage in einem attraktiven Wohnviertel
- Gute Verkehrsanbindung und Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen

**Fazit:**

Diese 3,5-Zimmer Wohnung in Lustenau bietet Ihnen eine ideale Wohnlösung für ein komfortables und entspanntes Leben. Trotz ihres etwas älteren Baujahres überzeugt sie durch ihren guten Zustand und ihre funktionalen Eigenschaften. Die attraktive Lage in Lustenau bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser gemütlichen Wohnung!

**Eckdaten zu den Kaufnebenkosten:**

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbuchseintragung
- Vertragserrichtungs- und Notariatskosten (ca. 1,2%)
- 3% Vermittlungshonorar zzgl. Ust.

Ich freue mich von Ihnen zu hören unter 05572/28220 oder  
Bernd Wehinger

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau,		
<b>Anzeigen ID</b>	241281		
<b>Wohnfläche</b>	62 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Baujahr</b>	1972	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Externe ID</b>	TopReal_685/01583		

---

Kaufpreis	€ 289.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 177,04
Provision	3%