



zur Anzeige

## Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon!



### Kontaktinformationen

Firma: CUORE Immobilien GmbH  
Kontakt: CUORE Immobilien GmbH  
Adresse  
(Straße, Bundesstraße 101  
Hausnummer, 6923 Lauterach  
PLZ):  
Telefon: 0043 (0) 5574 / 669 49  
Mobile: 0043 (0) 664 / 88109247  
E-Mail: office@cuore.at

### Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon!

Willkommen, fühlt man sich in dieser wunderschönen Kleinwohnanlage in Lustenau. Durch die großen Fensterelemente wird die Wohnung von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang mit natürlichem Licht versorgt. Mit einer Größe von 70 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung viel Platz und Komfort. Die durchdacht eingeteilte Einheit verfügt über einen geräumigen Wohn-Essbereich, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC sowie ein separates Gäste-WC und über einen schönen Flur mit Garderobenbereich. 2 Abstellräume bieten dazu ausreichend Stauraum. Große Fensterfronten im Wohn-Essbereich und auch in den Schlafzimmern durchfluten die Räume mit Tageslicht, wodurch ein helles, behagliches und freundliches Wohn- und Raumklima entsteht. Die optimale Planung und Ausnutzung des Raumes, mit einer wunderschönen Körperformwanne, WC und Waschbecken und dem großen Fensterelement, vermittelt das Badezimmer Wohlbefinden und lädt zum Relaxen ein.

Die praktische und großzügige Einteilung dieser Wohnung lässt viele Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu. Der große Balkon lädt ein, die Freizeit zu Hause in vollen Zügen zu genießen.

Für Ihren Komfort steht Ihnen eine Tiefgarage zur Verfügung, hier können Sie Ihr KFZ sicher abstellen. Der Tiefgaragenplatz kann für € 25.000,00 erworben werden. Ein Kellerabteil ist zur Wohnung zugehörig. Allgemeinräume für Fahrräder, Kinderwagen, Müll... etc. sind in ausreichender Form vorhanden.

Die Immobilie liegt in einer schönen und beliebten Wohngegend von Lustenau. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergarten, Arzt, Apotheke.

Der Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, die Haltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Die Lage der Wohnung besticht zudem durch ihre Nähe zum Naherholungsgebiet vom Alten Rhein, relaxen, baden, tauchen oder die Umgebung mit dem Fahrrad erkunden - alles nur wenige Schritte von der wunderschönen Immobilie entfernt.

Das internationale Verkehrsnetz über die Österreichische- oder Schweizerautobahn, welche in wenigen Fahrminuten erreicht werden, verbindet Lustenau mit den Metropolen Zürich und München. Somit sind auch sichere und kurzfristige Direktverbindungen in die Nachbarländer Deutschland, Schweiz, Liechtenstein und Italien gewährleistet.

Wohnbauförderung: Wenn Sie die Anforderungen des Landes Vorarlberg erfüllen kann eine Wohnbauförderung beantragt werden: Basisförderung € 130.000,00

Bezug: Sofort

**Der Verkauf erfolgt PROVISIONSFREI!**

**Lassen Sie sich inspirieren und verschaffen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin einen Einblick in diese wunderschöne Wohnung - es könnte Ihr neues Zuhause sein!**

**CUORE** - Unser Herz schlägt für Immobilien und ganz besonders für unsere Kunden. \*\*\*Unsere unabhängigen Finanzierungsexperten können Ihnen, für Ihre Bedürfnisse maßgeschneiderte, Finanzierungsmodelle anbieten. Wir beraten Sie gerne.\*\*\*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

|   |                               |   |                      |
|---|-------------------------------|---|----------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>   | Vorarlberg Dornbirn, Lustenau |   |                      |
| <b>Anzeigen ID</b>                          | 243560                        |   |                      |
| <b>Wohnfläche</b>                           | 70.72 m <sup>2</sup>          | <b>Zimmer</b>   | 3                    |
| <b>Etage</b>                                | 1                             | <b>Bautyp</b>   | Neubau/Erstbezug     |
| <b>Baujahr</b>                              | 2023                          | <b>Bauweise</b>   | Massiv               |
| <b>Objektart</b>                            | Wohnung                       | <b>Objekttyp</b>  | Allgemein            |
| <b>Badezimmer</b>                           | 1                             | <b>Terrasse</b>   | 13,99 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller</b>                               | 5,96 m <sup>2</sup>           | <b>Abstellraum</b>  | Vorhanden            |
| <b>Fahrradraum</b>                          | Vorhanden                     | <b>Verfügbar ab</b>                                       | 01.05.2023           |
| <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 21 kwh/m <sup>2</sup> a       | <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | A                    |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 0.69 kwh/m <sup>2</sup> a     | <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | A+                   |
| <b>Externe ID</b>                           | justimmo_369977_193           |   |                      |
| <b>Parkplatz:</b>                           | (Tief-)Garage (1)             |   |                      |

---

Kaufpreis € 509.850