

## Schöne 3-Zimmer Neubauwohnung LUSTENAU / ZELLGASSE (Top 06)



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Matteo Fröhlich  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47, 6900 Bregenz  
Telefon: +43 5574 24511  
Mobile: +43 664 53 73 005  
E-Mail: m.froehlich@phima.at

Hochwertige Architektur umgesetzt von Architekt Clemens Huber versprechen zeitgemäßes Wohnen am Ortsrand von Lustenau. Die durchdachten Grundrisse der 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen bieten Platz sowohl für

Alleinstehende als auch für die junge Familie.

Großzügige Terrassen und Gärten laden zu entspannten Sommertagen ein.

Ergänzt wird die Wohnanlage durch eine im Gebäude integrierte Garage und einem ansprechend gestalteten Außenbereich mit Spiel- und Begegnungsflächen für jung und alt.

## Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Österreichs größte Marktgemeinde zeichnet sich durch eine spannende Vielfalt aus. Neben den schönen Erholungsmöglichkeiten in der Natur des Lustenauer Ried oder dem Rheinvorland, bieten die lokalen Gastronomiebetriebe kulinarische Genüsse. Alle wichtigen Infrastrukturen sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Durch die nördliche Lage sind die Nachbargemeinden Höchst, Fußsach und Hard, sowie die Schweiz schnell erreichbar. Ebenfalls ist der Bahnhof Lustenau, welcher an der überregionalen ÖPNV angeschlossen ist, in nur 10 Gehminuten erreichbar.

Die zentrale Lage im 3-Ländereck bietet die Möglichkeit den Bodensee, die Ski- und Wandergebiete und Deutschland zu erkunden.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Zellgasse 12		
<b>Anzeigen ID</b>	243682		
<b>Wohnfläche</b>	76.12 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2024
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Balkon</b>	29,91 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	29,91 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	3,20 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	36.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.73 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A
<b>Externe ID</b>	phima_1430		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	<b>Freiplatz (1)</b>	

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 518.000
<b>Preis (Auto-)Stellplatz</b>	€ 27.000
	Garage