

## Großzügige und helle 3,5 Zimmer Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse in Lustenau - Wohnbauförderung kann übernommen werden.



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Privatanzeige

Die Wohnung, welche sich in der Badlochstraße befindet, bietet einen durchdachten und offen geschnittenen Grundriss (73,85 m<sup>2</sup>). Die raumhohen Verglasungen (Hebe-Schiebetür im Wohnbereich) sorgen für helle, lichtdurchflutete Räumlichkeiten. Die barrierefrei ausgeführte Wohnung ist komfortabel mit dem Lift erreichbar. Eine qualitativ hochwertige Ausstattung (Parkett – Landhausdielen, Fliesen, Einbaumöbel, etc.) gewährleistet eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Dank der integrierten Lichtkuppel erstrahlt der Eingangsbereich im Tageslicht. Die Einbauküche mit Echtholz-Fronten und eine Einbaugarderobe (mit integrierter Speis) ergänzen das Wohnkonzept ideal. Die Richtung Süden ausgerichtete Terrasse (11,57 m<sup>2</sup>), mit einer großen Hebeschiebetür, erweitert regelrecht den Wohnbereich.

Das Badezimmer mit moderner Ausstattung, Fenster, begehbare Dusche (Raindance) und einer Badewanne erfüllt alle Wünsche. Dank dem separaten WC können die Räumlichkeiten ungestört genutzt werden. Die Schlafzimmer mit nördlicher Ausrichtung sorgen für ein angenehmes und kühles Raumklima über die heißen Sommertage. Die separate und unauffällige Speis (integriert in die Einbaugarderobe), bietet genug Platz für die täglichen Helfer, eine Waschmaschine (inkl. Anschluss) und einen Tiefkühler.

Die Zufahrt zur Wohnung ist eine Sackgasse, da die Tiefgaragenabfahrt abseits liegt, ist der Vorplatz und die Gartensituation in der Badlochstraße beinahe autofrei. Zusätzlich fördern große, ebenerdige Fahrrad- und Kinderwagenräume die Mobilität auch ohne Auto. Die Dinge des täglichen Lebens (Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Ärzte, Spielgruppe, Kindergarten, usw.) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Für ein trockenes und sicheres Abstellen des Fahrzeuges kann ein Tiefgaragenplatz für 23.000 €, die Einbaumöbel (Küche/Garderobe) für 10.000 € dazu erworben werden.

Die Wohnbauförderung in der Höhe von ca. 80.000 € kann übernommen werden.

Einmalkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Vertragserrichtungskosten: 1,2% inkl. MwSt.

**Grundbuchseintragung: 1,1% -> entfällt laut neuem Gesetz** (bei Hauptwohnsitz)

**Ohne Vermittlungsprovision: 3,6% -> entfällt** (16.380 €)

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Badlochstraße 44c		
<b>Anzeigen ID</b>	249500		
<b>Wohnfläche</b>	73.85 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3.5
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Etage</b>	Dachgeschoss	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2017	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	11,57 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	5,10 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	2,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	Sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	26 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,66 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+

---

Kaufpreis	€ 420.000
Monatliche Kosten	€ 447,12
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 23.000
Einmalkosten	€ 10.000
Erklärung Kosten	Einbauküche + Einbaugarderobe