

## Ruhig gelegene 3-Zimmerwohnung in Randlage von Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Kmenta & Partner  
Immobilienmakler GmbH

Kontakt: Thomas Karg

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

Telefon: +43 5574 54 325 - 13

Mobile: -

E-Mail: tk@kmenta-immo.at

### Ruhig gelegene 3-Zimmerwohnung in Randlage von Lustenau

In der Gemeinde Lustenau wird diese gemütliche 3-Zimmerwohnung verkauft. Sie liegt in einer ruhigen Seitenstraße und ist somit von Straßenlärm abgeschirmt. Die Lage ist optimal, denn nicht nur Schule, Kindergarten und Arzt, sowie verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und hat eine Wohnfläche von ca. 68,89 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über eine Diele, eine Küche, ein Essbereich, einen Wohnbereich, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie Fenster, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und einen Balkon. Ein Kellerabteil und ein TG-Platz sind im Kaufpreis inkludiert.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon der südseitig ausgerichtet ist und Ihnen einen wunderschönen Ausblick auf die umliegende Natur bietet. Hier können Sie die Sonnenstunden in Ruhe genießen. Der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen und neue Energie zu tanken. Ein weiteres Plus ist die gute öffentliche Verkehrsverbindung und die Nähe zum Lustenauer Bahnhof, der sich in wenigen Gehminuten entfernt befindet. Das Naturschutzgebiet «Schweizer Ried» sowie das Naturbad «Bruggerloch» sind ebenfalls leicht zu Fuß oder problemlos mit dem Fahrrad in kurzer Zeit zu erreichen.

Diese Wohnung ist ideal für kleine Familien, Paare oder Singles, die ein behagliches Zuhause suchen. Sie ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist aktuell leer und ist nicht bewohnt.

Im Dezember 2022 wurde eine Hackschnitzelheizung neu verbaut.

Worauf warten Sie noch? Ergreifen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser schönen Rheintalgemeinde. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser äußerst attraktiven Immobilie in Lustenau! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ein Verhandlungsspielraum beim Preis ist gegeben!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <725m  
Apotheke <1.200m  
Krankenhaus <7.200m  
Klinik <4.575m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <800m  
Kindergarten <625m  
Universität <7.350m  
Höhere Schule <4.275m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.150m

#### **Sonstige**

Bank <1.150m  
Geldautomat <1.150m  
Post <1.125m  
Polizei <2.175m

#### **Verkehr**

Bus <125m  
Bahnhof <425m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Flughafen <7.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in der Gemeinde Lustenau in Vorarlberg. Sie liegt in einer ruhigen Seitenstraße und ist somit vom Straßenlärm abgeschirmt. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Arzt, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür und dem Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	251582		
<b>Wohnfläche</b>	68.89 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	1994
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Externe ID</b>	justimmo_352244_623		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	

---

Kaufpreis	€ 280.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 217,86
Einmalkosten	€ 106
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.