

## Praktische und großzügige 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in toller Lage in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Johannes Breuss  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Marktstrasse 38, 6850 Dornbirn  
Telefon: +43 650 3243 996  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Praktische und großzügige 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in toller Lage in Lustenau  
Sie sind auf der Suche nach einer traumhaften Wohnung in einer der schönsten Regionen Österreichs? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Schützengartenstraße 18a, 6890 Lustenau!

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht mit einer Gesamtfläche von 73,4m<sup>2</sup>. Sie verfügt über 3 gemütliche Zimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und sich rundum wohlfühlen.

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 279.000,00 €.

Die Wohnung punktet nicht nur durch ihre Größe und den modernen Schnitt, sondern auch durch ihre Ausstattung. Eine Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet Ihnen die Möglichkeit, direkt nach dem Einzug mit dem Kochen zu beginnen. Die Wohnung verfügt in den verschiedenen Zimmern über Parkett- oder Fliesenböden.

Für Ihr Auto steht ein Stellplatz in einem Carport zur Verfügung. So müssen Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen und haben immer einen sicheren und trockenen Stellplatz. Dieser kann für einen Aufpreis zusätzlich erworben werden.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die gerne in der Natur unterwegs sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Spazierwege und Radwege, die zu ausgedehnten Touren einladen. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal, denn eine Buslinie befindet sich direkt vor der Haustür.

Aber auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Einkaufszentren. Auch kulturelle Angebote und Freizeitmöglichkeiten sind in Lustenau reichlich vorhanden.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Dachgeschosswohnung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu präsentieren und Sie von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Greifen Sie zu und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Vorarlberg!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag.

§15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	255377		
<b>Wohnfläche</b>	73.4 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	2	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1993	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung	<b>Terrasse</b>	6,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	7,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	75.8 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.22 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/396		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

---

Kaufpreis	€ 279.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 329,87
Monatliche Kosten	€ 329,87
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	
	Gründerwerbssteuer: 3.5%
	Grundbucheintragung: 1.1%
	Vertragserrichtungsgebühr: 1,5 % zzgl. Mwst. excl. Barauslagen