



zur Anzeige

Schöner wie neu: 3-Zimmer-Gartenwohnung



Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Bruno Ehrhart

Adresse
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26545

Mobile: +43 664 8387436

E-Mail: bruno.ehrhart@sreal.at

Schöner wie neu: 3-Zimmer-Gartenwohnung

Verkauft wird hier eine traumhaft schöne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Lustenau, Negrellistraße.

Diese sonnige, neuwertige Wohnung mit durchdachtem Grundriss (ca. 77 m²) ist mit schönen Maßeinbauten ausgestattet. Sie befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentrumsnahen Lage von Lustenau.

Betrachten sie doch schon vorab diese schöne Wohnung in einem kleinen Rundgang:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3094802?accessKey=6683>

Die schöne Quartierlage bietet viel Privatsphäre und einen feinen Ort zum Entspannen. Eine große, überdachte Terrasse und der weitläufige Garten erweitern die Wohnebene enorm.

Weiters können diverse Einkaufsmöglichkeiten, Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz, das Zentrum und auch den Autobahnanschluss in kurzer Zeit erreicht werden.

Achtung: die schöne Wohnung kann bereits per 01.04.2025 bezogen werden!

Detaillierte Beschreibung der nachhaltigen und barrierefreien Wohnung:

- die barrierefreie und nachhaltige Wohnanlage (errichtet durch eine alteingesessene Vorarlberger Baufirma - Wilhelm+Mayer Bau GmbH) verfügt über ein geschlossenes Treppenhaus inklusive Lift, eine moderne Gasheizung mit Solaranlage, Besucherplätze, Unterkellerung und über gepflegte Außenflächen;
- der Flur erschließt alle Zimmer, Garderobe
- Gäste-WC im Flurbereich
- Wohnen/Essen/Kochen: moderne, extrem hochwertige Einbauküche; große Schiebetüre zur Terrasse; schöne Abgrenzung zum Wohnbereich
- 2 schöne Schlafzimmer mit guter Größe und Blick ins Grüne und Abtrennung vom "öffentlichen" Raum
- Badezimmer mit sehr gelungener Ausstattung mit Wanne und großer Dusche und großem Fenster
- praktischer Abstellraum mit WM - Anschluss
- sonnige Terrasse mit ca. 19 m² und ca. 143 m² Gartenanteil
- 1 Platz in der hauseigenen Tiefgarage
- Kellerabteil mit ca. 6 m²
- Allgemeinräume

Sehr gerne kümmere ich mich auch persönlich um Ihre aktuelle Liegenschaft (Verkehrswerteinschätzung, Verkauf oder Vermietung ihres Hauses oder ihrer Wohnung und auch Weiterleitung an Energieausweisersteller, Bausachverständige, Elektriker für e-Check) im ganzen Land.

Für weitere Fragen oder für eine Besichtigung der Wohnung mit den schönen Details stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Sparkassen REAL Vorarlberg, **selbstverständlich Bruno Ehrhart**, Ihr Spezialist für schöne Gartenwohnungen!

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Sparkassen-Unternehmensgruppe. Selbstverständlich sind wir ein unabhängiges Unternehmen - doch sehr gerne arrangieren wir Ihnen auch ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Sparkasse.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

* 3,50 % Grunderwerbsteuer

* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung

* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Lage:

**Adresse (Straße,
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Negrellistraße

Anzeigen ID	257115	Zimmer	3
Wohnfläche	77.32 m ²	Baujahr	2019
Etage	EG	Objektart	Wohnung
Bauweise	Massiv	Badezimmer	1
Objektyp	Allgemein	Garten	143,00 m ²
Terrasse	19,12 m ²	Abstellraum	Vorhanden
Keller	6,13 m ²	Heizung	Gas, Zentralheizung, Fußbodenheizung
Fahrradraum	Vorhanden	Heizwärmebedarf (HWB)	27 kwh/m ² a
Verfügbar ab	01.04.2025	Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0.63 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Externe ID	justimmo_354464_963/7562
Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A+		
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)		

Kaufpreis	€ 499.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 207,8
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 47
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 81,1
Einmalkosten	€ 81,1
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.