

## Top gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Panoramaausblick in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro  
Kontakt: Ralph Moser  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Maria Theresienstraße 20  
6890 Lustenau  
Telefon: +43 5577 / 83 111  
Mobile: +43 664 924 26 75  
E-Mail: ralph.moser@realbuerohagen.at



**DACHGESCHOSSWUNUNG IN LUSTENAU  
VERKAUFT!**  
[WWW.REALBUEROHAGEN.AT](http://WWW.REALBUEROHAGEN.AT)

Realbüro Hagen

### Moderne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Lustenau – Wohnen mit Weitblick

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Herzen von Lustenau und bietet Ihnen einen einzigartigen Blick auf die umliegende Landschaft. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch eine helle, freundliche Atmosphäre, die durch die großen Fenster und die geschickte Raumaufteilung entsteht.

Die Wohnung liegt im Zentrum von Lustenau, wo Sie alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens direkt vor der Tür haben. Supermärkte, Restaurants, Cafés und Geschäfte sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zur Schweizer Grenze machen die Lage besonders attraktiv für Pendler.

Ob Sie die Ruhe und den Ausblick genießen oder die zentrale Lage für Ihre Freizeitaktivitäten nutzen möchten – hier finden Sie die perfekte Kombination aus beidem

Diese 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet nicht nur eine tolle Aussicht, sondern auch eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und gemütlichem Wohnkomfort. Ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige Oase inmitten des pulsierenden Lustenau suchen.

Kaufpreis: € 325.000,00

Betriebskosten lt. Vorschreibung ca. € 315,32 inkl. € 76,41 Rücklagenfonds

# Einmalkosten / Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns – eine Besichtigung lohnt sich.

Das Realbüro Hagen-Team garantiert professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit.

Durch unsere ausgeprägte Kompetenz und langjährige Erfahrung versichern wir Ihnen eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Ihre Ansprechpartner:

Ralph Moser (Tel. 05577/83 111-20) oder

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen -Die Vertragserstellung erfolgt durch den Notar Dr. Heinz Egger

3% Vermittlungshonorar (+ 20% USt.) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Maria-Theresia-Straße 32 a		
<b>Anzeigen ID</b>	261230		
<b>Wohnfläche</b>	58.59 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Baujahr</b>	2002	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung	<b>Keller</b>	5,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	Sofort
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	74.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.02 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	REALBURO_Hagen5719
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis € 325.000

Provision 3 % zzgl. 20% USt.