



zur Anzeige

## 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Parkett & offenem Küchenbereich in bester Lage!



### Kontaktinformationen

Name: Privatanzeige  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Pappusgasse 7, 6800 Feldkirch

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Maria-Theresien-Str. 34, Lustenau! Diese schön sanierte Wohnung bietet auf 86,00 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1913. Ideal für alle, die das Besondere suchen – ein Wohnraum, der Tradition und zeitgemäßen Lifestyle vereint.

Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich über 3,5 Zimmer und umfasst ein einladendes Wohnzimmer mit offener Küche, die perfekt für gesellige Kochabende geeignet ist. Der Balkon mit einer Fläche von 10,40 m<sup>2</sup> ist nach Westen ausgerichtet und lädt dazu ein, sonnige Nachmittage und entspannte Abende im Freien zu genießen. Ein modernes Bad mit Dusche, Fenster und Pissoir sowie zusätzliche praktische Räume wie zwei Abstellräume und ein 5,80 m<sup>2</sup> großer Keller runden das Angebot ab. Zudem steht Ihnen ein sicherer Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die Ihnen Zugang zu allen notwendigen Annehmlichkeiten bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht die Mobilität in der Region einfach und bequem.

Die Wohnung wird ab dem 01.01.2025 zur Miete angeboten. Nutze Sie die Chance, in diesem einmaligen Objekt zu wohnen und verschönern Sie Ihr Leben in Lustenau! Bei Interesse oder für einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns gerne direkt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Maria-Theresien-Straße 34

<b>Anzeigen ID</b>	262197	<b>Zimmer</b>	3.5
<b>Wohnfläche</b>	86 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Stockwerke</b>	1
<b>Nebenräume</b>	2	<b>Bautyp</b>	Saniert
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Baujahr</b>	1913	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Balkon</b>	10,40 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Abstellraum</b>	5,9 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	5,80 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Befristung</b>	3 Jahre
<b>Verfügbar ab</b>	01.01.2025	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	113 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,61 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C

Gesamtbelastung	€ 1.300
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 230
Kaution	€ 2.600