



zur Anzeige

## Schöne 2-Zi-Wohnung mit Garten in Lustenau zu vermieten!



### Kontaktinformationen

Firma: smart home Immobilienprofi GmbH  
Kontakt: Raphael Bilgeri  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Mondscheingasse 8, 6845 Hohenems  
Telefon: 05574 22569  
Mobile: +43 699 17430219  
E-Mail: r.bilgeri@smarhomeimmo.at

Diese 2-Zimmer Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss der Wohnanlage Badlochstraße in Lustenau. Die Wohnung verfügt über einen durchdachten Grundriss, welcher helle und gemütliche Räume bietet.

Eröffnet wird die Wohnung durch einen ca. 4,98 m<sup>2</sup> großen Dielenbereich.

Hier findet eine kompakte Garderobe problemlos Ihren geeigneten Platz.

Rechterhand befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Dusche, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet wurde. Des Weiteren wurde ein Waschmaschinenanschluss verbaut. Stirnseitig des Dielenbereichs befindet sich der gut geschnittene Koch-/Ess-/Wohnbereich. Hier finden eine große Couch sowie ein Esstisch mühelos Ihren passenden Platz. Das Schlafzimmer mit etwa 13,01 m<sup>2</sup> kann mühelos mit einem Doppelbett sowie einem Kleiderschrank ausgestattet werden.

Direkten Zugang auf die Loggia und den Garten bietet Ihr Wohnbereich sowie das Schlafzimmer.

Die ca. 11,16 m<sup>2</sup> große Loggia lässt sich problemlos mit einem Tisch ausstatten.

Der Tiefgaragenplatz sowie das eigene Kellerabteil runden die Gesamtausstattung dieser Wohnung ab.

### Lage:

Die Wohnanlage Badlochstraße 44b befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in der Nähe des Rieds. Neben zahlreichen Grünflächen in unmittelbarer Nähe, erreichen Sie in wenigen Fahrminuten den Lustenauer Ortskern. Wo Sie zahlreiche Nahversorgungseinrichtungen, Restaurants sowie schulische und kulturelle Einrichtungen vorfinden. Aufgrund zur Nähe der Schweizergrenze sowie zur Stadt Dornbirn besticht diese Lage speziell auch bei Pendlern. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls mühelos zu Fuß erreichbar. Als größte Marktgemeinde Vorarlbergs bietet Lustenau auch eine Vielzahl an Arbeitsplätzen. Als attraktive Freizeitaktivitäten zeichnen sich das Reichshofstadion, der Blaueplatz sowie das Parkbad aus.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Badlochstraße 44b		
<b>Anzeigen ID</b>	265870		
<b>Wohnfläche</b>	55 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	2010
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Garten</b>	46,85 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	9,29 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	01.03.2025
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	35.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.80 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A	<b>Externe ID</b>	2017-03773-03_VM_3
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

Gesamtbelastung	€ 968
Netto-Kaltmiete	€ 633,82
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 262,72
Mehrwertsteuer	€ 71,46
Gesamtmiete (inkl. MwSt.)	€ 705,28
Miete (exkl. MwSt.)	€ 633,82