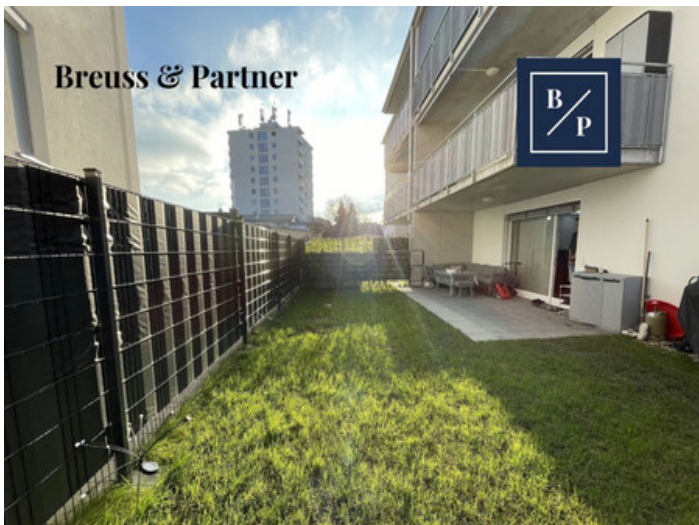


## Moderne und exklusive Erdgeschosswohnung mit Garten & Garage in zentraler Lage von Lustenau!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Erkan Cetin  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Marktstrasse 38, 6850 Dornbirn  
Telefon: +43 664 3858861  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Moderne und exklusive Erdgeschosswohnung mit Garten & Garage in zentraler Lage von Lustenau!  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Lustenau, Vorarlberg! Diese wunderschöne Erdgeschoss-Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Mit 97,94m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist optimal aufgeteilt. Der großzügige Wohnbereich mit Parkettboden und Fußbodenheizung lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auch auf die gemütliche Terrasse und dem Gartenbereich.

Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz für Ihre Kochabenteuer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Relaxen ein. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Tiefgarage, die für **20.000,00 €** zusätzlich erworben werden kann. Zusätzlich gibt es 12 weitere Stellplätze, sodass auch Besucher bequem parken können.

Die Wohnung ist aus massivem Material gebaut und bietet somit eine solide Basis für Ihr neues Zuhause. Die Gasheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten und ist energiesparend.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt. Auch in der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Kurz gesagt, diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

- Ruhige Wohngegend, nahe am Stadtzentrum

- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahn
- Naherholungsgebiete wie der Rhein und der Lustenauer Ried in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in fußläufiger Entfernung
- Infrastruktur für den täglichen Bedarf in direkter Umgebung

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	266678		
<b>Wohnfläche</b>	97.94 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	2020
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	13,76 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	80,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	12	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	30 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.66 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/491
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1) Freiplatz (12)		

---

Kaufpreis	€ 579.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 360
Monatliche Kosten	€ 360
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	<p>Grunderwerbssteuer: 3.5%</p> <p>Grundbucheintragung: 1.1%</p> <p>Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst. exkl. Barauslagen</p>