

3-Zimmer-Wohnung in Lustenau



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	WÄLDERIMMO GmbH
Kontakt:	Magnus Hagspiel
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Hof 400 6866 Andelsbuch
Telefon:	+43 676/5055764
Mobile:	+43 676/5055764
E-Mail:	magnus.hagspiel@waelderimmo.at

3-Zimmer-Wohnung in Lustenau

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Schützengartenstraße in Lustenau.

Lustenau liegt im Herzen des Rheintals und bietet eine schnelle Anbindung an die Städte Dornbirn, Hohenems und die Schweiz. Der Grenzübergang zu St. Margrethen ist nur wenige Minuten entfernt.

- **Infrastruktur:** Die Gemeinde punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe verfügbar.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Natur- und Sportliebhaber kommen voll auf ihre Kosten. Das Rheinvorland, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie das Naherholungsgebiet Alter Rhein laden zu vielfältigen Aktivitäten ein.
- **Kulturelle Vielfalt:** Lustenau ist bekannt für sein reges Vereinsleben, traditionelle Veranstaltungen wie die Kilbi und eine lebendige Kulturszene.

Die Schützengartenstraße zeichnet sich durch ihre angenehme, ruhige Umgebung aus, ideal für Familien oder alle, die ein entspanntes Wohnen schätzen. Trotz der ruhigen Lage sind Bushaltestellen und Verkehrsknotenpunkte in wenigen Minuten erreichbar.

Immobilie

Die gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1995 bringt mit ihrer Helligkeit und dem Mosaikparkett in Eiche einen gemütlichen Wohlfühlfaktor. Die ruhige Anlage besteht aus zwei direkt angebauten Gebäuden. Die Wohnung liegt im östlichen Gebäudeteil mit der Adressnummer 18a, dieses beinhaltet sechs Wohnungen. Im westlichen Gebäudeteil Richtung Straße befinden sich fünf Wohnungen mit der Adressnummer 18. Die Gemeinschaft der Bewohner ist ruhig und ausgeglichen.

Highlights der Wohnung

- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer:** Das großzügige Wohnzimmer begeistert mit seiner offenen Gestaltung und einladenden Atmosphäre. Aktuell wurde der Raum durch einen Schrank praktisch unterteilt, doch wir haben ein Foto mit offenem Grundriss für Sie vorbereitet, um das volle Potenzial und die lichtdurchflutete Weite des Wohnzimmers zu zeigen.
- **Südlich ausgerichteter Balkon:** Genießen Sie die Sonne auf dem Balkon, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Eine Bewilligung zur Überdachung des Balkons ist bereits vorhanden.
- **Praktische Möblierung:** Die Wohnung ist mit einer funktionellen Küche ausgestattet. Die kleine Küche ist kompakt, aber äußerst praktisch gestaltet.
- **Komfortable Details:** Bad und WC sind voneinander getrennt. Zudem verfügt die Wohnung über eine kleine Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Weitere Vorteile:

- **Carport:** Ein eigener überdachter Parkplatz für Ihr Fahrzeug ist vorhanden.
- **Großes Kellerabteil:** Das geräumige Kellerabteil bietet reichlich Platz für zusätzliche Lagerfläche.
- **Wohnungseigentum:** Sie erwerben hier eine Wohnung im Wohnungseigentum, die sowohl für Selbstnutzung als auch als Kapitalanlage ideal geeignet ist.
- **Gemütlicher Außenbereich:** Der allgemeine Außenbereich/Garten der Wohnanlage lädt zum Verweilen ein. Mit einer Schaukel und einem Sandkasten bietet er den Enkelkindern/Kinder einen sicheren und unterhaltsamen Spielplatz. Zudem gibt es ausreichend Platz, um Wäsche aufzuhängen und die Sonne zu genießen.
- **Fahrradstellplätze im Keller:** Für Fahrradliebhaber stehen genügend Stellplätze im großzügigen Kellerbereich zur Verfügung.
- **Allgemeiner Trockenraum:** Zusätzlich zur Möglichkeit, Wäsche draußen aufzuhängen, gibt es einen gemeinschaftlichen Trockenraum. Hier können Sie Ihre Kleidung wetterunabhängig trocknen.

Fazit:

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet beinahe alles, was Sie für ein komfortables Zuhause benötigen. Ob als neues Eigenheim oder als langfristige Investition – hier erwartet Sie eine Immobilie mit Potenzial und Wohlfühlgarantie.

Kaufpreis

Wohnung	286.000 €
Carport	16.000 €
Gesamtkaufpreis	302.000 €

Eintragungsgebühren:

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person bis zu 11.500€ möglich. Bei zwei Käufern ist es eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
Anzeigen ID	267382		
Wohnfläche	73.44 m ²	Zimmer	3
Etage	1	Baujahr	1995
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschosswohnung	Balkon	Vorhanden
Terrasse	6,66 m ²	Keller	7,00 m ²
Heizung	Gas	Gesamtanzahl Stellplätze	1
Heizwärmebedarf (HWB)	76 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.22 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C
Externe ID	justimmo_363501_538		
Parkplatz:	Freiplatz (1)	Carport	

Kaufpreis € 286.000