

## PRIVATVERKAUF! Provisionsfreie Schnäppchenwohnung mitten in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Jan Kartnaller  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Deltastraße 49, 6973 Hochst  
Telefon: 06506072668  
Mobile: -  
E-Mail: jan@kartnaller.at

Sofort verfügbar, PROVISIONSFREI! 3-Zimmerwohnung mit Loggia

Mit optimalem Grundriss und der zentralen Lage überzeugt diese tolle 3-Zimmerwohnung in Lustenau.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 2. OG einer 2002 erbauten Wohnanlage mit nur 8 Einheiten.

Das Objekt ist wie folgt eingeteilt:

- Diele: ca. 6,01 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 6,85 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 2,16 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,82 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer: ca. 25,62 m<sup>2</sup>
- Elternschlafzimmer: ca. 11,88 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: ca. 10,43 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 5,80 m<sup>2</sup> mit Waschbecken, Badewannen-Duschkombination und Waschmaschinenanschluss
- Loggia: ca. 8,95 m<sup>2</sup>

Die südöstlich ausgerichtete Loggia ist mit Schiebeelementen ausgestattet und fast ganzjährig nutzbar.

Der aktuelle Stand des Reparaturfonds beträgt laut Hausverwaltung per 31.12.2022 ca. 16.000€

Ein Kellerabteil und ein Autounterstellplatz mit davorliegendem Stellplatz sind der Wohnung zugewiesen und im Preis enthalten.

Die Holzpelletsheizung wurde 2022 ausgetauscht, im März 2023 wurde ein neuer Warmwasserboiler installiert. Die Warmwasseraufbereitung wird zusätzlich über die Solaranlage auf dem Dach unterstützt. Hier wurde 2023 der Austausch der Trinkwasserwärmungsanlage vorgenommen.

Infrastruktur: in wenigen Gehminuten erreichen Sie das Ortszentrum von Lustenau mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Mehrere Bushaltestellen, Kindergarten/Schulen, Strandbad, Einkaufszentrum (Rheincenter), Apotheke, und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Zuzüglich zum Kaufpreis kommen noch:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertrags- und Treuhandkosten

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und stehe Ihnen für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Radetzkystraße 40		
<b>Anzeigen ID</b>	267396	<b>Zimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	70.5 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Etage</b>	2. OG	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Baujahr</b>	2002		

<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Loggia</b>	8,95 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Abstellraum</b>	1,82 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Pellets, Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Sofort		

---

Kaufpreis	€ 299.000
Monatliche Kosten	€ 458,14