



zur Anzeige

## Moderne 3-Zimmerwohnung in Lustenau



### Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Markus Maier  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Pontenstrasse 24a, 6890 Lustenau  
Telefon: 0043 5577 93080  
Mobile: 0043 676 843115204  
E-Mail: m.maier@ah.at

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage von Lustenau bietet höchsten Wohnkomfort auf allen Ebenen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie oder Freunden ein. Die großzügig geschnittenen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das moderne Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung, ergänzt durch ein separates WC. Praktischen Stauraum bietet ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung, während der sonnige Balkon ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien ist. Zur Wohnung gehören zudem ein Tiefgaragenplatz und ein eigenes Kellerabteil. Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, Funktionalität und eine hervorragende Lage in einer ruhigen Wohngegend von Lustenau. Reparaturfond per 31.12.2024 € 99.000,-

### Lage:

Die Wohnung in der Kneippstraße 11b in Lustenau liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Das Zentrum von Lustenau, öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn liegen in unmittelbarer Nähe.

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Kneippstrasse

**Anzeigen ID** 268058

**Wohnfläche** 77.1 m<sup>2</sup>

**Baujahr** 2010

**Zimmer** 3

**Objektart** Wohnung

<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	14,47 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	9,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	32.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.76 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A
<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah-immo-1223		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	

<b>Kaufpreis</b>	€ 398.000
<b>Betriebskosten (exkl. Mwst)</b>	€ 238,9
<b>Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)</b>	€ 97,23
<b>Erklärung Kosten</b>	+ 3,5 % Grunderwerbsteuer + 1,1 % Grundbuch + 1,2 % Vertragserrichtung + 3,6 % Vermittlungshonorar (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a möglich.