

## Moderne, neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in ruhiger Lage in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Eva Waibel  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Mozartstraße 7, 6845 Hohenems  
Telefon: 06642137810  
Mobile: 06642137810  
E-Mail: waibel.eva@gmail.com

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Tageslicht und einer großzügigen Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Gelegen in einer ruhigen Wohngegend im begehrten Hasenfeld, profitieren Sie von einer idealen Kombination aus Natur und urbanem Komfort. Das Naherholungsgebiet Alter Rhein ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

### Raumaufteilung:

1. Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich: 28,25 m<sup>2</sup> – modern gestaltet und lichtdurchflutet
2. Gemütliches Schlafzimmer: 11,65 m<sup>2</sup> – Rückzugsort mit angenehmer Atmosphäre
3. Stilvolles Badezimmer: 5,24 m<sup>2</sup> – hochwertig ausgestattet
4. Eingangsbereich mit Garderobe: 3,78 m<sup>2</sup> – funktional und einladend
5. Praktischer Abstellraum: 1,94 m<sup>2</sup> – zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung
6. Kellerabteil
7. Tiefgaragenstellplatz

### Perfekte Lage mit ausgezeichneter Anbindung:

1. Ruhige Wohngegend im beliebten Hasenfeld
2. Nähe zum Lustenauer Knotenpunkt "Gasthof Engel"
3. In wenigen Minuten auf der Autobahn oder in der Schweiz

4. Nur 3 Minuten zur nächsten Bushaltestelle mit Anbindung in alle Richtungen
5. Einkaufsmöglichkeiten wie "Spar" und "Hofer" in wenigen Minuten erreichbar
6. Direkt am Naherholungsgebiet Alter Rhein – ideal für Natur- und Sportliebhaber

### Highlights der Wohnung:

1. Sonnige, moderne und neuwertige Wohnung mit hochwertiger Ausstattung
2. Große, nach Süden ausgerichtete Terrasse – perfekt zum Entspannen
3. Tiefgaragenabstellplatz inklusive
4. Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Untere Aue 12d		
<b>Anzeigen ID</b>	273455		
<b>Wohnfläche</b>	50.86 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2021
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Terrasse</b>	12,04 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	2,00 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	1,94 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Erdwärme
<b>Verfügbar ab</b>	01.05.2025	<b>Befristung</b>	5 Jahre
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	29,3 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,67 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

Gesamtbelastung	€ 989
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 141,24
Kaution	€ 2.500