

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit gemütlichem Schvedenofen in Lustenau



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: DOMUS IMMOBILIEN KG
Kontakt: Doga Sevim
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Neudorfstraße 13b, 6890 Lustenau
Telefon: +43 5577 89230
Mobile: -
E-Mail: vermittlung@domus-immo.at

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit gemütlichem Schvedenofen in Lustenau

Charmante Dachgeschosswohnung in Lustenau – ruhige Lage, Balkon und optimale Infrastruktur

Die Wohnanlage in Massivbauweise umfasst insgesamt 14 Wohneinheiten und präsentiert sich in gepflegtem, gut instandgehaltenem Zustand. Die gemütliche Dachgeschosswohnung ist über einen sauberen und gut geschützten Laubengang erreichbar. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Schvedenofen im Wohnbereich, der für eine angenehme Wohnatmosphäre und zusätzliche Wärme sorgt. Im Untergeschoss stehen praktische Kellerabteile sowie ein eigener Fahrradraum zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum und sichere Fahrradaufbewahrung.

Lage – ruhig, familienfreundlich und nahe an allen wichtigen Einrichtungen

Die Liegenschaft befindet sich in einer angenehmen Seitenlage nahe dem Industriegebiet Lustenau-Nord, dennoch ruhig und bestens an die Infrastruktur angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ein Kindergarten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die weitläufige Riedlandschaft bietet unmittelbaren Zugang zu einem der beliebtesten Naherholungsgebiete der Region. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in direkter Nähe – ideal für Pendler und den täglichen Bedarf.

Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, eine separate Küche mit Abstellraum, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Ausstattung

- Küche: Voll ausgestattete Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- Wohn-/Essbereich: Heller, gemütlicher Wohnbereich mit Schwedenofen, der an kühleren Tagen für zusätzliche, wohlige Wärme sorgt
- Badezimmer: großes Fenster, vollverflies, Badewanne und Dusche, WC, Bidet, Handtuchtrockner, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC: separat
- Fenster/Balkontür: Holz, lackiert mit Isolierverglasung
- Beschattung: Badezimmer und Gäste-WC mit Rollläden, sonnenseitige Fenster mit Verdunkelungsrollos
- Türen: Holzzargen, Türblätter aus Kiefer

Stauraum

- Direkter Zugang zum Dachboden von der Wohnung aus
- Eigenes Kellerabteil

Nebenflächen

- Trockenraum
- Fahrradraum

Heizung und Warmwasser

- Gaszentralheizung mit Wärmeverteilung über Radiatoren
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Zusätzlich besteht die Möglichkeit, mit dem vorhandenen Schwedenofen flexibel dazuzuheizen
- Warmwasser über E-Boiler

Parkmöglichkeiten

- Überdachter Autoabstellplatz im Mietumfang
- Besucherparkplätze im Freien für alle Bewohner

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung.

Besichtigung

Nach Vereinbarung.

Sonstige Kosten

Honorar des Rechtsanwalts für die Vertragserrichtung: € 400,00 inkl. USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
Anzeigen ID	156432		
Wohnfläche	102.07 m ²	Zimmer	3
Anzahl Stockwerke	3	Etage	2. OG
Baujahr	1994	Objektart	Wohnung
Objektyp	Allgemein	Badezimmer	1
Balkon	9,30 m ²	Keller	3,50 m ²
Abstellraum	Vorhanden	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Gas, Zentralheizung	Verfügbar ab	ab sofort, nach Vereinbarung
Befristung	5	Gesamtanzahl Stellplätze	1
Heizwärmebedarf (HWB)	10 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.39 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C
Externe ID	justimmo_68000669		
Parkplatz:	Freiplatz (1)		

Gesamtbelastung	€ 1.400
Netto-Kaltmiete	€ 1.082
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 175
Kaution	€ 4.200
	4.200,00 €
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.