

## Lustenau: Ankommen und wohlfühlen – 3,5 Zimmer mit Balkon und Freiraum



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](mailto:vermittlung@domus-immo.at)

### Lustenau: Ankommen und wohlfühlen – 3,5 Zimmer mit Balkon und Freiraum

Diese 3,5-Zimmer-Wohnung verbindet zentrales Wohnen mit angenehmer Ruhe und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob als erstes gemeinsames Zuhause, für eine kleine Familie oder als wertbeständige Anlage – hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten.

Besonders angenehm gestaltet sich der Alltag durch die durchdachte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die gemeinschaftlichen Bereiche bieten echten Mehrwert: Der großzügige Fahrradraum erleichtert spontane Ausflüge, während die weitläufige Grünfläche mit Spielplatz Raum für Erholung und Begegnung schafft. Die Wohnung selbst überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und bietet eine solide Basis, um eigene Wohnideen zu verwirklichen. Auch langfristig ist die Liegenschaft gut aufgestellt: Die bereits geplante Umstellung auf Fernwärme sorgt künftig für eine moderne, nachhaltige und verlässliche Energieversorgung.

## Lage und Gebäude

Das Wohn und Geschäftshaus befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum Lustenau Kirchdorf beim sogenannten Blauen Platz entfernt und umfasst insgesamt 26 Einheiten auf 10 Etagen. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Cafés machen das tägliche Leben angenehm einfach – vieles ist bequem zu Fuß erreichbar. Im Erdgeschoss befinden sich eine Zahnarztpraxis, Garagen sowie die Gemeinschaftsbereiche der Liegenschaft. Darüber liegen neun Wohneinheiten, die bequem über das innenliegende Treppenhaus oder den Personenaufzug erreichbar sind.

## **Raumaufteilung**

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung.

- Vorraum
- Abstellraum
- Wohn Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit Nordwest Ausrichtung
- Separate Küche mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

Der nach Osten ausgerichtete Balkon lädt besonders in den Morgenstunden zu angenehmen und sonnigen Stunden im Freien ein.

## **Ausstattung**

- Küche: Einbauküche mit Elektrogeräten
- Bad: verflies, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
- Bodenbeläge: Parkett und Laminat im Wohn- Schlafbereich, Fliesen im Badezimmer, Kunststoffboden in der Küche und im WC
- Fenster und Türen: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahlzargen mit Türblättern in Buche
- Beschattung: Außenliegender Sonnenschutz

## **Allgemeinfläche**

- Kinderspielplatz
- Fahrradraum
- Trockenraum

## **Stauraum**

- Abstellraum innerhalb der Wohnung

## **Heizung/Warmwasser**

- Zentrale Ölheizung mit Wärmeverteilung über Radiatoren
- Zentrale Warmwasseraufbereitung

## Parkmöglichkeiten

- Allgemeinparkplätze vor dem Gebäude stehen Bewohner:innen und Besucher:innen zur Verfügung.
- Zusätzlich besteht die Möglichkeit, bei der Marktgemeinde Lustenau eine Dauerparkkarte zu erwerben. Diese ermöglicht das dauerhafte Parken auf ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen. Kosten etwa 300 Euro pro Jahr, Stand 2026.

## Instandhaltung und Modernisierung

Die Eigentümergemeinschaft investiert laufend in den Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit der Liegenschaft.

## Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen (seit 2007)

- **2023/2024:** Komplette Sanierung des Stiegenhauses
  
- **2020:**
  - Sanierung der Osthälfte des Hauptdaches
  
  - Fassaden-Neuanstrich

- **2019:** Erneuerung der Schließanlage
  
- **2015:** Balkonsanierung
  
- **2014:** Modernisierung der Klingelanlage
  
- **2011:** Austausch der Fenster sowie der Verglasung im Stiegenhaus
  
- **2007:** Liftsanierung

### **Geplante Sanierungsmaßnahmen:**

- **2027:** Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme. Diese bereits beauftragte Maßnahme sorgt für eine moderne, nachhaltige und langfristig sichere Energieversorgung.
  
- **Sommer 2026:** Erneuerung der Flachdächer über dem ersten und zweiten Obergeschoss. Damit wird die Gebäudehülle weiter verbessert und der langfristige Erhalt der Bausubstanz gesichert.

Diese Maßnahmen tragen wesentlich zur langfristigen Qualität und Wertstabilität der Liegenschaft bei.

# Besichtigung

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

## Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Angebot verwendeten Pläne und Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Jede unbefugte Vervielfältigung, Verbreitung oder Nutzung – insbesondere durch Dritte – ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Urhebers nicht gestattet. Verstöße gegen das Urheberrecht können rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. ©Domus Immobilien KG, Fotograf: Philipp Kutzer

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <5.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

## Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	163255		
<b>Wohnfläche</b>	77.99 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3.5
<b>Anzahl Stockwerke</b>	10	<b>Etage</b>	2. OG
<b>Baujahr</b>	1972	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	5,98 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Öl, Zentralheizung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	77 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.94 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	E	<b>Externe ID</b>	justimmo_68000822

---

Kaufpreis	€ 280.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 176,62
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.