

## Große 4-Zimmer Neubauwohnung inkl. Dachboden LUSTENAU / ZELLGASSE (Top 08)



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Matteo Fröhlich  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47  
6900 Bregenz  
Telefon: 0043557424511  
Mobile: 00436645373005  
E-Mail: m.froehlich@phima.at

Hochwertige Architektur umgesetzt von Architekt Clemens Huber versprechen zeitgemäßes Wohnen am Ortsrand von Lustenau. Die durchdachten Grundrisse der 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen bieten Platz sowohl für

Alleinstehende als auch für die junge Familie.

Großzügige Terrassen und Gärten laden zu entspannten Sommertagen ein.

Ergänzt wird die Wohnanlage durch eine im Gebäude integrierte Garage und einem ansprechend gestalteten Außenbereich mit Spiel- und Begegnungsflächen für jung und alt.

## Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Österreichs größte Marktgemeinde zeichnet sich durch eine spannende Vielfalt aus. Neben den schönen Erholungsmöglichkeiten in der Natur des Lustenauer Ried oder dem Rheinvorland, bieten die lokalen Gastronomiebetriebe kulinarische Genüsse. Alle wichtigen Infrastrukturen sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Durch die nördliche Lage sind die Nachbargemeinden Höchst, Fußsach und Hard, sowie die Schweiz schnell erreichbar. Ebenfalls ist der Bahnhof Lustenau, welcher an der überregionalen ÖPNV angeschlossen ist, in nur 10 Gehminuten erreichbar.

Die zentrale Lage im 3-Ländereck bietet die Möglichkeit den Bodensee, die Ski- und Wandergebiete und

<hr/>			
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Zellgasse 12		
Anzeigen ID	243684		
Wohnfläche	105.62 m²	Zimmer	4
Bautyp	Neubau/Erstbezug	Baujahr	2024
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Balkon	20,87 m²	Terrasse	20,87 m²
Keller	4,53 m²	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Fußbodenheizung	Gesamtanzahl Stellplätze	1
Heizwärmebedarf (HWB)	36.00 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.73 kwh/m²a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A
Externe ID	phima_1432		
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	
<hr/>			
Kaufpreis	€ 776.000		
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 27.000		
	Garage		