



## Topgelegenheit: Wohn- und Geschäftshaus in Lustenau!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro  
Kontakt: Bernd Hagen  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Maria-Theresien-Straße 20, 6890 Lustenau  
Telefon: 0043557783111  
Mobile: 00436508311191  
E-Mail: bernd.hagen@realbuerohagen.at

Topgelegenheit Wohnen und Gewerbe mit großem Grundstück in Bestlage von Lustenau.

Diese einzigartige Immobilie in der begehrten Lage von Lustenau ist die Chance für Investoren und Eigennutzung zugleich. Mit einer Gesamtfläche von ca. 1103 m<sup>2</sup> bietet schon allein das Grundstück viel Potential.

#### Gewerbe:

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Nutzfläche von etwa 351 m<sup>2</sup>, ideal für Geschäfts- oder Bürozwicke. Das Obergeschoss bietet weitere großzügige 208 m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche derzeit als Lager-, Besprechungs- und Büroräumlichkeiten genutzt werden.

#### Wohnhaus:

Ein zusätzliches Highlight ist das separate Wohnhaus, welches mit ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Privatsphäre bieten.

Das gesamte Objekt befindet sich in einem guten Zustand und ist voll vermietet. Dies garantiert kontinuierliche Mieteinnahmen von etwa 5.000 € netto pro Monat und macht die Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage mit enormen Potential.

Die Lage in Lustenau ist als absolut top zu bezeichnen. Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, in eine Immobilie zu investieren, die sowohl Gewerbe- als auch Wohnraum in einer harmonischen Einheit vereint.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser exklusiven Investitionsmöglichkeit zu werden.

Kaufpreis: € 1.290.000,00

## Einmalkosten / Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns – eine Besichtigung lohnt sich.

Das Realbüro Hagen-Team garantiert professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit.

Durch unsere ausgeprägte Kompetenz und langjährige Erfahrung versichern wir Ihnen eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Ihr Ansprechpartner:

Bernd Hagen (Tel. 05577/83 111) oder

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% USt.) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Staldenstraße 7		
<b>Anzeigen ID</b>	257486		
<b>Wohnfläche</b>	758 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.103 m <sup>2</sup>
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	14	<b>Externe ID</b>	REALBURO_Hagen5475
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (14)		

---

Kaufpreis € 1.290.000

Provision 3 % zzgl. 20% USt.