

## Gemütliche 3-Zimmer-Gartenwohnung in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro  
Kontakt: Ralph Moser  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Maria Theresienstraße 20  
Hausnummer, 6890 Lustenau  
PLZ):  
Telefon: 0043557783111  
Mobile: 00436649242675  
E-Mail: ralph.moser@realbuerohagen.at

### 3-Zimmer-Gartenwohnung in Lustenau

#### Objektbeschreibung:

Diese stilvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung in Lustenau bietet modernes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Gartenbereich. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder Singles, die Ruhe und dennoch eine zentrale Lage suchen.

Ein Tiefgaragenplatz kann zur Wohnung erworben werden ( € 20.000,00).. Das Tageslichtbad bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, sodass Sie zwischen einer erfrischenden Dusche oder einem entspannenden Bad wählen können.

Zusätzlich gibt es eine praktische Abstellkammer, die mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist – ideal für zusätzlichen Stauraum und Komfort.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage von Lustenau. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Schweizer Grenze und den Städten Dornbirn und Bregenz machen diesen Standort besonders attraktiv.

#### Besonderheiten:

- Helle und lichtdurchflutete Räume durch große Fenster

- Direktzugang zum Garten
- Ruhige Lage in einer gepflegten Wohnanlage
- Tiefgaragenplatz (kann zusätzlich für € 20.000,00 erworben werden)
- Tageslichtbad
- Dusche & Badewanne
- Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss

Betriebskosten: monatlich Ca. € 417,07 inkl. Reparaturfonds

Heizwärmebedarf/Klasse:

HWB/Klasse: 54 kWh/m<sup>2</sup>a/C

## 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:

Ralph Moser (Tel. 05577/83 111-20) oder

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen (Vertagserrichtung Notariat Dr.Egger)

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

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Schillerstraße 27a

**Anzeigen ID** 266697

<b>Wohnfläche</b>	82 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
-------------------	-------------------	---------------	---

<b>Baujahr</b>	1994	<b>Objektart</b>	Wohnung
----------------	------	------------------	---------

<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Garten</b>	110,00 m <sup>2</sup>
------------------	-----------	---------------	-----------------------

<b>Keller</b>	4,19 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
---------------	---------------------	----------------	-------------------------

<b>Verfügbar ab</b>	Sofort	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
---------------------	--------	---------------------------------	---

<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
------------------------------	----------------------------	--	---

<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.11 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
---	---------------------------	---	---

**Externe ID** REALBURO\_Hagen5748  
**Parkplatz:** (Tief-)Garage

---

Kaufpreis € 365.000  
Preis (Auto-)Stellplatz € 20.000  
Tiefgarage  
Provision 3 % zzgl. 20% USt.