

## Wohnanlage Forststrasse Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Andreas Hofer  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Pontenstrasse 24a  
6890 Lustenau  
Telefon: 05577 93080-201  
Mobile: 0043 676 843 115 201  
E-Mail: a.hofer@ah.at

Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse Diese ansprechende 4-Zimmer-Wohnung in der Forststraße in Lustenau bietet modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und gefragten Lage. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch die großen Fenster wunderbar mit Tageslicht durchflutet. Die angrenzende, modern ausgestattete Wohnküche ist perfekt in den Wohnbereich integriert und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Von der Wohnküche aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die als privater Außenbereich ideal für entspannte Stunden im Freien dient. Die Wohnung verfügt außerdem über ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen zusätzlichen Fahrradabstellraum. Ein Tiefgaragenplatz rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

### Lage:

Die Wohnanlage in der Forststraße 54 in Lustenau zeichnet sich durch die Nähe zum Naherholungsgebiet "Alter Rhein" aus. Besonders attraktiv für Grenzgänger ist die Lage an der Grenze zu Widnau, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Schweiz ermöglicht. Die kleine, exklusive Wohnanlage umfasst nur 8 Einheiten, was für eine ruhige und familiäre Atmosphäre sorgt.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Forststrasse		
<b>Anzeigen ID</b>	269434	<b>Zimmer</b>	4
<b>Wohnfläche</b>	89.18 m²	<b>Baujahr</b>	2026
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung		

<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	18,43 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	6,45 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Wärmepumpe, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	Herbst 2026
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.58 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah- immo-1193_6
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	

---

Kaufpreis	€ 689.000
Erklärung Kosten	+ 3,5 % Grunderwerbsteuer + 1,1 % Grundbuch + 1,2 % Vertragsserrichtung (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a möglich.