



## Tolle 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Lick & Partner GmbH  
Kontakt: Ivo Bertolini, MSc.  
Adresse  
(Straße, Bahnhofstraße 5  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: +43 6603868112  
Mobile: +43 6603868112  
E-Mail: i.bertolini@lick-partner.at

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 52,6 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Herzstück ist der helle Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen, südöstlich ausgerichteten Terrasse mit Blick auf eine stilvolle Altbauvilla und den Damm. Die Küche ist offen gestaltet und modern ausgestattet. Das Schlafzimmer liegt separat und bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse. Neben einem Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster verfügt die Wohnung über einen kleinen Abstellraum und eine zentrale Diele.

Die Lage nahe dem Grenzübergang ermöglicht eine gute Anbindung – bei gleichzeitig erstaunlich ruhiger Wohnatmosphäre für diese Umgebung. Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand, wurde 2007 erbaut und verfügt über Fußbodenheizung, zentrale Gasheizung und ein solides Energieniveau.

Tiefgaragenplatz: € 20.000

**Wohnnutzfläche: ca. 52,59 m<sup>2</sup>**

Diele: 3,76m<sup>2</sup>

Bad/WC: 5,90m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,14m²

Schlafzimmer, Schlafen: 13,33m²

Essen/Wohnen: 23,26m²

Küche/Kochen: 5,17m²

**Terrassenfläche: ca. 26,64 m²**

**Kellerfläche: ca. 8,70 m²**

**Monatliche Betriebskosten** (inkl. USt, / Stand 2025)

€ 197,30

**Monatliche Reparaturrücklage** (Stand 2025)

€ 73,70

**Gesamtbelastung - monatlich € 271,00**

**Heizung:** Gas / Fußbodenheizung | monatliche Heizkosten aktuell: €15,62 inkl. USt.

**Stockwerk:** 1. OG mit Lift

**Verfügbarkeit:** sofort

**Kaufnebenkosten**

- 1. Grunderwerbssteuer: 3,50%
- 2. Grundbucheintragungsgebühr: 1,10%
- 3. Vertragserstellung (inkl. treuhändische Abwicklung): 1,20% (inkl. USt.)
- 4. Vermittlungshonorar: 3,60% (inkl. USt.)
- 5. Barauslagen | Beglaubigungskosten: nach Aufwand

***Information:** Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Hauptwohnsitzbegründung ggf. möglich. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und beruhen auf Angaben des Abgebers und vorliegenden Unterlagen. Dokumente wie Energieausweis, Protokoll Eigentümerversammlung etc. sind vorhanden. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber. Rechtsgrundlage des Kaufs stellt ausschließlich der Kaufvertrag dar. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.*

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Dammstraße 11a		
<b>Anzeigen ID</b>	274601		
<b>Wohnfläche</b>	52 m²	<b>Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Stockwerke</b>	1	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Baujahr</b>	2007	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung

<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	8,70 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	1,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	46,7 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,82 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B

---

Kaufpreis	€ 269.000
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 13,02
Monatliche Kosten	€ 271
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.