



## Charmante Maisonette mit Garten, Terrasse und Carport in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

### Maisonette-Wohnung mit Garten in Lustenau

Diese wunderschöne Maisonette-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage in Lustenau und bietet Ihnen ein komfortables und modernes Zuhause. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt.

Im unteren Bereich der Wohnung finden Sie einen offenen und lichtdurchfluteten Wohnbereich, der direkt auf die schöne Terrasse führt. Von hier aus haben Sie Zugang zu Ihrem eigenen Garten, der ideal zum Entspannen oder für gemeinsame Stunden im Freien ist. Die Terrasse ist zudem mit einem praktischen Außenabstellraum ausgestattet, in dem Sie Gartenutensilien oder Fahrräder sicher verstauen können.

Der Treppenaufgang sowie das Badezimmer werden durch stilvolle Lichtkuppeln mit natürlichem Tageslicht durchflutet und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Die Maisonette-Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel für Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer nutzen lassen. Die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort und ist geschickt in den Raumplan integriert.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Carport, der einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet und somit das Leben noch bequemer macht.

Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort für all jene, die das Besondere suchen und ein modernes, komfortables Zuhause in einer idyllischen Lage schätzen.

Aktuelle Betriebskosten inkl. Rücklagefonds: ca. €412,00 monatlich (Rücklagefonds € 89,09)

Stand Reparaturfonds per 31.12.2024: € 56.246,16

Die Wohnung ist vermietet bis: 30.09.2026

## 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  
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, Lehargasse 14 |                    |
| <b>Anzeigen ID</b>  | 278410      |  |                    |
| <b>Wohnfläche</b>   | 70.27 m²    | <b>Zimmer</b>                                | 3                  |
| <b>Baujahr</b>  | 2004        | <b>Objektart</b>                             | Wohnung            |
| <b>Objekttyp</b>  | Maisonette  | <b>Garten</b>                                | 15,95 m²           |
| <b>Keller</b>   | 8,33 m²     | <b>Heizung</b>                               | Gas                |
| <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>                           | 1           | <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                 | 45.00 kwh/m²a      |
| <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | B           | <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>  | 0.94 kwh/m²a       |
| <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | B           | <b>Externe ID</b>                            | REALBURO_Hagen5782 |
| <b>Parkplatz:</b>   | Carport (1) |  |                    |

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| Kaufpreis | € 380.000          |
| Provision | 3 % zzgl. 20% USt. |