



Investitionsobjekt in Lustenau: Gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Charme!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	DOMUS IMMOBILIEN KG
Kontakt:	Christina Matt
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Neudorfstraße 13b 6890 Lustenau
Telefon:	05577 89230
Mobile:	-
E-Mail:	vermittlung@domus-immo.at

Investitionsobjekt in Lustenau: Gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Charme!
Wohlfühlen mitten in Lustenau - 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Lustenau!

Diese gepflegte 2,5 Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer zentral gelegenen Wohnanlage im Herzen von Lustenau, nur wenige Gehminuten vom beliebten "Blauen Platz" entfernt. Die Wohnanlage wurde im Jahr 1972 errichtet und besteht aus insgesamt 26 Einheiten, verteilt auf 10 Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich eine Zahnarztpraxis sowie Allgemeinräume wie Fahrradraum, Trockenraum sowie eine weitläufige Grünfläche mit Kinderspielplatz im Außenbereich. Darüber folgen neun Wohngeschosse, die bequem über ein innenliegendes Stiegenhaus und einen Personenaufzug erschlossen sind.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Außengarage, die im Eigentum enthalten ist. Sie bietet nicht nur ausreichend Platz für ein Fahrzeug sondern auch zusätzlichen Stauraum - ein echter Mehrwert!

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegtem Zustand mit altersgemäßer Ausstattung. Dank ihrer zentralen Lage, dem verglasten Balkon und der guten Erschließung durch Lift und Garage ist sie sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer eine attraktive Gelegenheit.

Raumaufteilung

Die gepflegte Wohnung teilt sich auf in Eingangsbereich, Flur, Abstellraum, Küche- Essbereich, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und separates WC.

Ausstattung

- Küche: Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- Bad: verfliesst mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Böden: Parkett im Wohnbereich, Fliesen im Badezimmer und WC, Küche mit Kunststoffboden
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Türen: Holztüren mit Stahlzargen
- Beschattung: Außenliegender Sonnenschutz

Allgemeinfläche

- Kinderspielplatz
- Fahrradraum
- Trockenraum

Heizung/Warmwasser

- Zentrale Ölheizung mit Wärmeverteilung über Radiatoren
- Zentrale Warmwasseraufbereitung

Autoabstellt möglichkeiten

Großzügige Einzelgarage mit 23,83 m², ideal für PKW und zusätzlichen Stauraum

Eckdaten zur Vermietung

- **Mietverhältnis:** Bestehend seit **01.01.2025**, befristet bis **31.12.2027**
- **Monatliche Miete:** € 928,00 (indexiert gemäß **LHI Vorarlberg 1986**)
 - nächste Wertsicherung per **01.01.2026**

Instandhaltung und Modernisierung

Die Liegenschaft wurde laufend instand gehalten und modernisiert. Seit 2007 wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Erhalt und die Wohnqualität des Gebäudes sicherzustellen.

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen (seit 2007):

- **2023/2024:** Komplette Sanierung des Stiegenhauses

- **2020:**

- Sanierung der Osthälfte des Hauptdaches
- Fassaden-Neuanstrich

- **2019:** Erneuerung der Schließanlage

- **2015:** Balkonsanierung

- **2014:** Modernisierung der Klingelanlage

- **2011:** Austausch der Fenster sowie der Verglasung im Stiegenhaus

- **2007:** Liftsanierung

Geplante Sanierungsmaßnahmen:

- **2026/2027:** Umstellung der Heizungsanlage auf **Fernwärme** (bereits beauftragt)
- **2026:** Erneuerung der **Flachdacheindeckung** der Terrassen im 3. Obergeschoss

Besichtigung

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Angebot verwendeten Pläne und Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Jede unbefugte Vervielfältigung, Verbreitung oder Nutzung – insbesondere durch Dritte – ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Urhebers nicht gestattet. Verstöße gegen das Urheberrecht können rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. ©Domus Immobilien KG, Fotograf: Domus Immobilien KG

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
Anzeigen ID	281299		
Wohnfläche	72 m ²	Zimmer	2.5
Baujahr	1972	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Badezimmer	1	Terrasse	4,68 m ²
Abstellraum	Vorhanden	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Öl, Zentralheizung	Heizwärmebedarf (HWB)	77 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2.94 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)		Externe ID	justimmo_680001016

Preis auf Anfrage