

## Mein Anwesen mit Charme und Schwimmbad im Lustenauer Rheindorf



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Firma:                                      | Golobimmo GmbH                      |
| Kontakt:                                    | Christian Müller                    |
| Adresse<br>(Straße,<br>Hausnummer,<br>PLZ): | Dornbirnerstraße 2<br>6890 Lustenau |
| Telefon:                                    | +43 5577 21300                      |
| Mobile:                                     | -                                   |
| E-Mail:                                     | christian.mueller@golobimmo.com     |

### Die Lage:

Das Haus liegt am Ortsrand von Lustenau im „Rheindorf“. Ein Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß, oder in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

### Das Objekt:

Das Haus wurde 1970 errichtet und steht auf einem ca. 2.184 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

### Beschreibung:

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch einen Vorraum in den beeindruckenden Eingangsbereich. Von dort sind die verschiedenen Bereiche im Erdgeschoss erschlossen. Über die Treppe gelangen Sie zur Galerie, die das gesamte Obergeschoß erschließt. Das Erdgeschoß umfasst etwa 150 m<sup>2</sup> und bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, ein Esszimmer, die Küche, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC. Im Schwimmbadbereich mit ca. 108 m<sup>2</sup> befinden sich eine separate Umkleide, eine Sauna und ein WC. Das Obergeschoß, etwa 135 m<sup>2</sup> groß, verfügt über fünf Zimmer, darunter ein Zimmer mit eigenem Badezimmer und Ankleide. Außerdem gibt es ein weiteres Bad, ein separates WC, einen Abstellraum und einen Dachbodenraum. Im Keller mit ca. 145 m<sup>2</sup> befinden sich die Heizung inklusive Öltanks sowie weitere Kellerräume.

### Besonderheiten:

Das elterliche private Bad wurde mit Marmor ausgestattet, die Steinböden im Haus sind ausgesprochen hochwertig. Was natürlich nicht fehlen darf ist der Wäscheschacht. Der Garten ist über die Jahre zu einem kleinen Park geworden.

**Parkplatz:**

Eine Doppelgarage mit ca. 45m<sup>2</sup> und Geräteraum sowie ausreichend Außenabstellplätze.

**Heizung:**

Ölheizung mit Heizkörper und Kamin im Wohnzimmer

**Energieausweis:**

In Arbeit

**Hinweis:**

Das Grundstück 1408/12 mit ca. 440m<sup>2</sup> ist bei Interesse auch zu verkaufen.

**Verfügbar:**

Nach Vereinbarung

**Kaufpreis: € 2.000.000,-**

*Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragung, Vertragserrichtungskosten und 3,6 % Vermittlungsgebühr*

**Sie haben Interesse? Dann melden Sie sich gleich für eine Besichtigung bei uns!**

---

|   |                               |                         |                      |
|---|-------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Dornbirn, Lustenau |                         |                      |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 282341                        | <b>Grundstücksgröße</b> | 2.184 m <sup>2</sup> |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 390 m <sup>2</sup>            | <b>Baujahr</b>          | 1970                 |
| <b>Bautyp</b>                             | Gebraucht                     | <b>Objektart</b>        | Haus                 |
| <b>Bauweise</b>                           | Massiv                        | <b>Terrasse</b>         | Vorhanden            |
| <b>Objekttyp</b>                          | Einfamilienhaus               | <b>Keller</b>           | Vorhanden            |
| <b>Garten</b>                             | Vorhanden                     | <b>Abstellraum</b>      | Vorhanden            |
| <b>Dachboden</b>                          | Vorhanden                     | <b>Verfügbar ab</b>     | nach Vereinbarung    |
| <b>Heizung</b>                            | Öl                            | <b>Freiplatz</b>        |                      |
| <b>Parkplatz:</b>                         | (Tief-)Garage                 |                         |                      |

---

Kaufpreis                    € 2.000.000