

## Großes Grundstück mit vermietbarem Haus



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro  
 Kontakt: Bernd Hagen  
 Adresse  
 (Straße, Hausnummer, PLZ): Maria Theresienstraße 20  
 Hausnummer, 6890 Lustenau  
 PLZ:  
 Telefon: 0043557783111  
 Mobile: 00436508311191  
 E-Mail: bernd.hagen@realbuerohagen.at

### Großes Grundstück mit vermietbarem Haus in einer Sackgasse am Binsenfeldkanal

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von rund 1.021 m<sup>2</sup> und bietet außergewöhnlich viel Raum für individuelle Ideen. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Objekt mit solidem Bestand und vielseitigem Potenzial suchen – sei es zur Vermietung, Weiterentwicklung oder Eigennutzung.

Die ruhige Sackgassenlage sorgt für ein entspanntes Wohngefühl, während die Nähe zum Zentrum von Lustenau und die staufreie Anbindung nach Dornbirn urbanen Komfort leicht erreichbar machen.

### Einzigartige Grundstückssituation

Ein besonderes Highlight ist die freie West-Ausrichtung direkt am Binsenfeldkanal. Die Terrasse bietet einen unverbaubaren Blick in Richtung Westen – ein äußerst seltenes Qualitätsmerkmal, das für viel Licht, Offenheit und eine hohe Wohnqualität sorgt.

### Gebäude & Erweiterungen

1976 wurde das Haus um eine praktische Garage mit 25 m<sup>2</sup> erweitert, inklusive Abstellraum. Dieser Bereich wurde 2006 offiziell als Hobbyraum bewilligt, um die Gasterme unterzubringen – ideal als zusätzliche Nutzfläche oder für zukünftige Umbauideen.

### Lage

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, eingebettet in ein grünes Umfeld mit alten Radwegen

und viel Natur. Trotz der ruhigen Atmosphäre ist das Zentrum von Lustenau schnell erreichbar, und über die Binsenfeldstraße gelangt man bequem und ohne Stau nach Dornbirn. Ein perfekter Mix aus Natur, Erholung und Zentralität.

**Grunddaten**

Grundstücksnummer: 211/2

Adresse: Binsenfeldstraße 9a

Grundstücksfläche: ca. 1.021 m<sup>2</sup>

Widmung: Bau-Wohngebiet (BW)

Kaufpreis: € 690.000,00

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Binsenfeld 9a

**Anzeigen ID** 283522

**Grundstücksgröße** 1.021 m<sup>2</sup> **Baujahr** 1956

**Objektart** Grundstück **Objekttyp** Baugrundstück

**Heizung** Gas **Heizwärmebedarf (HWB)** 159.00 kwh/m<sup>2</sup>a

**Klasse**

**Heizwärmebedarf (Klasse HWB)** E **Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)** 1.94 kwh/m<sup>2</sup>a

**Klasse**

**Gesamtenergieeffizienz- D Faktor (Klasse fGEE)** **Externe ID** REALBURO\_Hagen5854

---

**Kaufpreis** € 690.000

**Provision** 3 % zzgl. 20% USt.