

## Exklusive Penthousewohnung in zentraler Lage von Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: ImmoCaDo GmbH  
Kontakt: Carlos Baldauf  
Adresse  
(Straße, Sandgasse 13d  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: 00435572430984  
Mobile: 00436642309137  
E-Mail: carlos@immo-cado.com

### Die wichtigsten Punkte im Überblick:

- Adresse: Pontentstraße 24, 6890 Lustenau
- Wohnnutzfläche: ca. 136,61 m<sup>2</sup>
- Wintergarten (unbeheizt): ca. 24,38 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 162,42 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 8,11 m<sup>2</sup>
- Lift direkt in die Wohnung
- Kaufpreis: € 1.090.000,–
- Tiefgaragenplätze: bis zu 2 optional, je € 25.000,–
- Gesamtpreis inkl. 2 TG: € 1.140.000,–
- Betriebskosten: € 648,– inkl. € 212,– Reparaturfonds
- Besonderheiten: Kamin mit Wärmespeicher (Schamott) in Küche/Wohnzimmer, hochwertige Miele-Küche, Tischlermöbel, e-Antrieb Jalousien (Somfy), Vorbereitung für E-Mobility, Holz-Alu-Fenster, Massivbauweise

### Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Penthouse in der Pontentstraße 24 in Lustenau vereint höchsten Wohnkomfort mit einer der begehrtesten Lagen der Marktgemeinde. Das aus dem Jahre 2016 errichtete Gebäude besticht durch seine moderne Architektur und die solide Massivbauweise. Dank des Lifts, der direkt in die Wohnung führt, handelt es sich um ein echtes Penthouse, das durch Exklusivität und Privatsphäre überzeugt.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnnutzfläche von rund 136,61 m<sup>2</sup>, die durch einen unbeheizten Wintergarten mit ca. 24,38 m<sup>2</sup> und eine beeindruckende Terrasse mit ca. 162,42 m<sup>2</sup> ergänzt wird. Der

Außenbereich bietet somit nicht nur reichlich Platz für Entspannung, sondern eröffnet auch zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen – von Lounge-Bereichen bis hin zu einem urbanen Gartenparadies.

Im Inneren erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt: Eine maßgeschneiderte Marken-Einbauküche mit Tischlermöbeln bildet das Herzstück des Wohnbereichs. Besonders hervorzuheben ist der stilvolle Kamin in der Küche, der gleichzeitig auch das Wohnzimmer angenehm mitwärmt und für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Großzügige Fensterflächen mit Holz-Alu-Rahmen bringen viel Tageslicht in die Räume, während die elektrisch betriebenen Somfy-Jalousien Komfort und Funktionalität bieten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Fußbodenheizung, die zusätzlich solarunterstützt ist. Dies sorgt für ein nachhaltiges und effizientes Heizsystem. Zudem ist die Wohnanlage bereits auf die Zukunft vorbereitet: Eine E-Mobility-Infrastruktur wurde vorgesehen und ermöglicht die einfache Nutzung von Elektrofahrzeugen.

Ein Kellerabteil mit ca. 8,11 m² gehört ebenfalls zur Wohnung, sodass ausreichend Stauraum zur Verfügung steht. Für Ihr Fahrzeug können bis zu zwei Tiefgaragenplätze dazu erworben werden.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 648,–, davon entfallen € 212,– auf den Reparaturfonds.

Dieses Penthouse bietet eine einmalige Gelegenheit, eine stilvolle und gepflegte Immobilie in zentraler Lage von Lustenau zu erwerben – hier verbinden sich Wohnqualität, Architektur und Lage auf höchstem Niveau.

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen der Eigentümerseite. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	285055		
<b>Wohnfläche</b>	136.61 m²	<b>Zimmer</b>	4.5
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2016
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Penthousewohnung
<b>Balkon</b>	162,42 m²	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Solar, Zentralheizung, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	32.00 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Externe ID</b>	CaDo-097

**Parkplatz:** (Tief-)Garage (1)

---

Kaufpreis	€ 1.090.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 648
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000
	Tiefgarage