

## Charmantes Einfamilienhaus mit Naturgarten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Andreas Hofer Immobilien GmbH
Kontakt:	Andreas Hofer
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Pontenstrasse 24a 6890 Lustenau
Telefon:	0043 5577 93080-201
Mobile:	0043 676 843115201
E-Mail:	a.hofer@ah.at

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großen Grundstück in guter Wohnlage in Lustenau. Die Liegenschaft umfasst rund 1.100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und besticht durch ihren naturnahen Garten mit vielfältigem Strauch- und Baumbestand. Dieser bietet nicht nur Privatsphäre, sondern auch angenehm kühlenden Schatten an heißen Sommertagen – ein echtes Stück Lebensqualität. Das Haus selbst überzeugt mit viel Platz und klassischem Charme – ideal für Familien, Naturliebhaber oder alle, die großzügiges Wohnen mit einem grünen Rückzugsort verbinden möchten.

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Hofsteigstraße 42 in 6890 Lustenau, in zentraler und gut erreichbarer Lage. Die Umgebung ist überwiegend durch gemischte Nutzungen geprägt – mit Wohnbebauung, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsflächen. Die Lage ist verkehrsgünstig und gleichzeitig nahe am Zentrum von Lustenau, was sie sowohl für gewerbliche als auch private Zwecke attraktiv macht. Die Hofsteigstraße ist eine der Hauptverkehrsachsen von Lustenau und ermöglicht eine direkte Anbindung an die L 203 und weiterführend an die Autobahn A14 (Anschluss Dornbirn Süd) in ca. 10 Minuten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Zentrum, Dornbirn, Hohenems, Götzis und Bahnhof Lustenau, sowie Richtung Bregenz und St. Margrethen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie, Tankstellen, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Das Ortszentrum von Lustenau mit Gemeindeamt, Banken und weiteren Nahversorgern ist in wenigen Minuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im erweiterten Umfeld. In wenigen Minuten erreicht man das Ried zu Fuss oder per Fahrrad - von hier aus sind stundenlange Spaziergänge oder Fahrradtouren möglich.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Hofsteigstrasse		
<b>Anzeigen ID</b>	285323		
<b>Wohnfläche</b>	110 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	1.120 m²
<b>Zimmer</b>	6	<b>Bautyp</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Baujahr</b>	1934	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	18,00 m²	<b>Keller</b>	70,00 m²
<b>Heizung</b>	Gas, Holz	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	172.00 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	E
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2.01 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D
<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah-immo-1291		

---

Kaufpreis	€ 750.000
Erklärung Kosten	+ 3,5 % Grunderwerbsteuer + 1,1 % Grundbuch + 1,2 % Vertragserrichtung + 3,6 % Vermittlungshonorar (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a möglich.