



3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Lustenau - Penthouse-Feeling inklusive!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: DOMUS IMMOBILIEN KG
Kontakt: Doga Sevim
Adresse
(Straße, Neudorfstraße 13b
Hausnummer, 6890 Lustenau
PLZ):
Telefon: +43 5577 89230
Mobile: -
E-Mail: vermittlung@domus-immo.at

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Lustenau - Penthouse-Feeling inklusive!

Über den Dächern von Lustenau – Wohnen mit Aussicht und Weitblick

Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Sie träumen vom Wohnen mit Penthouse-Charakter, möchten aber nicht in der klassischen Luxusklasse suchen?

Diese Wohnung im obersten Geschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses verbindet genau das:

Licht, Weite, einen großzügigen Balkon mit herrlichem Ausblick und eine Lage, die kaum besser sein könnte.

Hier genießen Sie das Gefühl, über den Dächern von Lustenau zu wohnen – mit allem Komfort einer durchdachten, praktischen Wohnung und dem besonderen Extra an Lebensqualität.

Lage – zentral und bestens angebunden

Das Wohnhaus befindet sich direkt beim Engel-Kreisverkehr und bietet damit eine hervorragende Infrastruktur:

- **Kurze Wege** ins Ortszentrum von Lustenau
- **Rasche Anbindung** an die A14 und an die Schweizer Grenze
- **Alles für den Alltag** in fußläufiger Entfernung: Schulen, Bushaltestellen, Geschäfte

Die Lage ist ideal für alle, die gerne mitten im Leben stehen und gleichzeitig ein Zuhause mit Rückzugsort und Weitblick suchen.

Die Wohnung im Überblick

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss und überzeugt durch ihre lichtdurchflutete Gestaltung. Der Grundriss ist praktisch und gleichzeitig großzügig – ideal für Eigennutzer, Paare, kleine Familien oder auch als wertbeständige Anlage.

Raumaufteilung

- **Vorraum** mit viel Platz

- **Wohnküche** mit moderner Einbauküche (eingebaut 2022)
- **Großes Wohnzimmer** mit Zugang zum Balkon
- **Zwei Schlafzimmer**, eines davon mit Balkonzugang
- **Badezimmer** mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC** mit kleinem Handwaschbecken
- **Balkon** (Ost-Ausrichtung) – vom Wohnzimmer, der Küche und einem Schlafzimmer begehbar

Besonders der Balkon macht den Unterschied: Morgensonne, viel Tageslicht und ein Panorama, das den Wohnraum erweitert.

Ausstattung und Highlights

- Moderne Einbauküche (2022) mit allen Geräten
- Laminatböden in den Wohnräumen (2022) und Eichenparkett im Eingangsbereich
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenjalousien
- Solide Türen in Buche
- Bad und WC teilverflies
- Kellerabteil im Untergeschoss
- Allgemeine Dachterrasse zur Mitbenutzung
- Fahrradraum und Waschküche

Stauraum und Parken

- **Eigene Einzelgarage** – perfekt für Ihr Auto und zusätzlichen Stauraum
- **Allgemeine Parkplätze** im Freien für Bewohner und Besucher

Heizung/Warmwasser

- Heizung und Warmwasseraufbereitung mit zentraler Ölheizung.
- Wärmeverteilung über Radiatoren

Laufende Instandhaltung und Werterhalt

Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich saniert und modernisiert:

- 2011: Sanierung der Liftanlage
- 2012: Erneuerung Elektrohauptverteiler
- 2017: Abdichtung Eingangsportal
- 2018: Sanierung Garagendach, Umrüstung Ölheizung
- 2019: Sanierung Kesselsteuerung
- 2024: Sanierung ostseitiges Hauptdach
- 2024–2025: Sanierung und Betoninstandsetzung der Balkone

Geplante Maßnahmen:

- Umstieg auf Nahwärmeversorgung voraussichtlich 2026
- Wärmelieferung voraussichtlich ab 2027
- Sanierung der Garagen
- Errichtung einer Mobilfunkanlage

Damit ist nicht nur der aktuelle Wohnkomfort gesichert, sondern auch der Werterhalt und das Potenzial für künftige Wertsteigerung.

Für wen eignet sich die Wohnung?

- **Eigennutzer**, die Wert auf zentrale Lage, kurze Wege und Penthouse-Flair legen
- **Paare oder kleine Familien**, die eine helle Wohnung mit Balkon und Ausblick suchen
- **Investoren**, die eine solide Immobilie mit guter Vermietbarkeit und langfristiger Sicherheit wünschen

Eckdaten auf einen Blick

- Bezug: **ab sofort**
- Besichtigung: **nach Vereinbarung**
- Wohnfläche: großzügig & lichtdurchflutet
- Balkon: Ost-Ausrichtung, Morgensonne & Weitblick
- Extras: Dachterrasse zur Mitbenutzung, Einzelgarage, zentrale Lage

Fazit

Diese Wohnung bietet **Penthouse-Flair mit Aussicht und Balkon** – aber zu einem Preis, der sich sehen lassen kann.

Ein Zuhause mit Weitblick und Zukunft – in jeder Hinsicht.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):		Vorarlberg Dornbirn, Lustenau	
Anzeigen ID	285332		
Wohnfläche	70.36 m²	Zimmer	3.5
Baujahr	1967	Objektart	Wohnung
Objektyp	Allgemein	Badezimmer	1
Balkon	Vorhanden	Terrasse	15,74 m²
Keller	4,42 m²	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Zentralheizung, Öl	Verfügbar ab	sofort
Heizwärmebedarf (HWB)	69 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.96 kwh/m²a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	D
Externe ID	justimmo_680001021		

Kaufpreis € 280.000
Preis (Auto-)Stellplatz € 11,36
+ Stellplatzart:Garage