

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



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: DOMUS IMMOBILIEN KG  
Kontakt: Doga Sevim  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): 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 teilverfliesst
- 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:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	285332	<b>Zimmer</b>	3.5
<b>Wohnfläche</b>	70.36 m <sup>2</sup>	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Baujahr</b>	1967	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Terrasse</b>	15,74 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	4,42 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Öl	<b>Klasse</b>	
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	69 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.96 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D
<b>Externe ID</b>	justimmo_680001021		

---

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