



## Modern - Neuwertig - Hell



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Raiffeisen Immobilien GmbH  
Kontakt: Anna König  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Rheinstraße 11  
6900 Bregenz  
Telefon: +435574405310  
Mobile: -  
E-Mail: anna.koenig@raiba.at

### Investoren & Eigennutzer aufgepasst!

Moderne 3-Zimmerwohnung in Lustenau im 1.OG (ca. 62 m<sup>2</sup>)

#### Highlights:

- Hochwertige Massivbauweise, Baujahr 2021
- Tolle Aufteilung mit südseitigem Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Kleinwohnanlage mit nur 6 Einheiten
- Zentrale Gasheizung für effiziente Wärme

#### Lage & Infrastruktur:

- Im Süden von Lustenau
- Top Verkehrsanbindung

- Fahrradraum
- Kinderspielfläche
- Besucherparkplätze
- Müllplatz

Für den Eigennutzer bietet dieses Objekt alles, was das Herz begehrt.

#### Vorteile für Investoren:

Vorsteuerabzugsberechtigt & ausgezeichnete Vermietbarkeit!

Verpassen Sie nicht diese Chance auf eine moderne Immobilie mit großem Potenzial!

#### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% MwSt) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.

---

|                                             |                               |                                                           |                      |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>   | Vorarlberg Dornbirn, Lustenau |                                                           |                      |
| <b>Anzeigen ID</b>                          | 285410                        |                                                           |                      |
| <b>Wohnfläche</b>                           | 61.91 m²                      | <b>Zimmer</b>                                             | 3                    |
| <b>Etage</b>                                | 1 .OG                         | <b>Bautyp</b>                                             | Neubau (bis 5 Jahre) |
| <b>Baujahr</b>                              | 2021                          | <b>Objektart</b>                                          | Wohnung              |
| <b>Objektyp</b>                             | Allgemein                     | <b>Badezimmer</b>                                         | 1                    |
| <b>Balkon</b>                               | 5,42 m²                       | <b>Heizung</b>                                            | Gas, Zentralheizung  |
| <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 43 kwh/m²a                    | <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | b                    |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 0.68 kwh/m²a                  | <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | a+                   |
| <b>Externe ID</b>                           | 52851_0020001279              |                                                           |                      |
| <b>Parkplatz:</b>                           | Freiplatz (1)                 |                                                           |                      |

---

Kaufpreis € 339.000

Erklärung Kosten

Der angegebene Preis ist inklusive Vorsteuer. Vorsteuerabzug ist hier möglich.

Ein grundbücherlich eingetragener Außenstellplatz (Top P10) kann um € 12.000,- erworben werden.