

## Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit zwei großzügigen Wohnungen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Sparkassen Real Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH
Kontakt:	Maximilian Simma
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sparkassenplatz 1 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 (0)5 0100 - 26547
Mobile:	+43 664 88643527
E-Mail:	maximilian.simma@sreal.at

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit zwei großzügigen Wohnungen

### Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit zwei großzügigen Wohnungen in Lustenau zu verkaufen

Dieses Mehrfamilienhaus, das sich in der Reichsstraße in Lustenau befindet, überzeugt durch seine hervorragende Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten wie Geschäfte, Restaurants, Banken und öffentliche Verkehrsmittel. Die ausgezeichnete Anbindung ermöglicht es, bequem und schnell alle wichtigen Ziele in der Umgebung zu erreichen. Besonders attraktiv für Grenzgänger: Die Schweizer Grenze liegt direkt nebenan und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Immobilie verfügt über zwei parifizierte Wohnungen und erstreckt sich über drei Ebenen: Kellergeschoss (Gang, Heiz-/Tankraum, Badezimmer mit Dusche & WC, Kellerraum, Abstellraum, Waschküche (WM-Anschluss), Zimmer 1, Zimmer 2), Erdgeschoss (Top 1) & Ober-/Dachgeschoss (Top 2).

#### Wohnung Top 1:

3-Zimmerwohnung im Erdgeschoß mit einer Wohnnutzfläche: ca. 110,80 m<sup>2</sup> zuzüglich zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 80,70 m<sup>2</sup>

### **Wohnung Top 2:**

3-Zimmerwohnung im Ober-/Dachgeschoß mit einer Wohnnutzfläche: ca. 127,32 m<sup>2</sup> zuzüglich zwei Balkonen mit einer Gesamtfläche von ca. 41,43 m<sup>2</sup>

Parkplätze: eine Garage (Top G3) & ein Carport (Top C4) sowie Außenabstellparkplätze

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 wurde in den letzten Jahren folgendermaßen saniert:

- **Aufstockung/Errichtung Wohnung Top 2 (2008)**
- **Fensterausch (2009)** – Kunststoff-Doppelverglasung
- **Solaranlage (2009)**
- **Heizung (2009)** – Ölheizung

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus in Lustenau eine ideale Wohnsituation für Familien oder Investoren, die nach einer attraktiven Immobilie suchen.

**Sparkassen REAL Vorarlberg, Ihr Spezialist für Immobilien!**

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

#### Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

\* 3,50 % Grunderwerbsteuer

\* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

\* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

\* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

\* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Viele weitere s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Lage:

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Reichsstraße

<b>Anzeigen ID</b>	287373		
<b>Wohnfläche</b>	238.12 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	710 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7	<b>Baujahr</b>	1971
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Mehrfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	122,13 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	123,30 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Solar, Öl, Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	64 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.79 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	justimmo_354464_963/7854
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1) Freiplatz (4)		Carport

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 1.140.000
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.