

## Modernes Wohnen mit Privatsphäre – Reihenhaus mit Garten & Dachterrasse in Lustenau!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro  
Kontakt: Sarah Stark  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Maria-Theresien-Straße, 6890 Lustenau  
Telefon: 004355778311115  
Mobile: 004366488317513  
E-Mail: sarah.stark@realbuerohagen.at

### Ruhiges Wohnen im Zentrum – Wohnanlage Rosengarten!

Inmitten von Lustenau, in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage, befindet sich diese besondere Liegenschaft in der Wohnanlage Rosengarten. Das durchdachte Wohnkonzept verbindet urbanes Wohnen mit hohem Komfort und Rückzugsqualität.

Das Haus verfügt über zwei fix zugeordnete, überdachte Parkplätze, die bequem erreichbar sind und den Alltag spürbar erleichtern.

Die Liegenschaft erstreckt sich über drei Geschosse und überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum ebenerdigen Garten, der eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum schafft.

Das Obergeschoss bietet ausreichend Platz für die Schlafräumlichkeiten und private Rückzugsorte.

Ein großer Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das absolute Highlight ist die außergewöhnlich große Dachterrasse mit rund 47 m<sup>2</sup> Fläche – ein besonderer Ort zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Von hier aus eröffnet sich ein weiter Blick über die Dächer der Nachbarschaft, bis hin zu Karren und Bildstein. Dank der idealen Westausrichtung genießen Sie hier traumhafte Sonnenuntergänge und eine perfekte Abendstimmung.

Das Haus wurde von einem renommierten Baumeister mit viel Liebe zum Detail geplant und errichtet. Zahlreiche bauliche Extras zeugen von hoher handwerklicher Qualität und jahrzehntelanger Erfahrung – beste Voraussetzungen für sorgenfreies Wohnen auf lange Sicht.

Diese Immobilie vereint Zentralität, Ruhe und Lebensqualität – eine seltene Kombination, die in dieser Form kaum am Markt zu finden ist.

Grundstück Nr.: 366/3  
Widmung: Bau-Mischgebiet (BM)  
Kaufpreis Reihenhaus: € 550.000,00  
Kaufpreis Carportplatz: je € 20.000,00  
HWB/Klasse: 32,00 kWh/m<sup>2</sup>a / B  
Betriebskosten ca. € 200,00 monatlich

## Einmalkosten / Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns – eine Besichtigung lohnt sich.

Das Realbüro Hagen-Team garantiert professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit.

Durch unsere ausgeprägte Kompetenz und langjährige Erfahrung versichern wir Ihnen eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Ihr Ansprechpartner:

Sarah Stark (Tel. 05577/83 111-15) oder

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

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

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Kaiser-Franz-Josef-Straße 24a		
<b>Anzeigen ID</b>	289034		
<b>Wohnfläche</b>	89.4 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	3. OG	<b>Baujahr</b>	2013
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Reihenhaus
<b>Keller</b>	45,14 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Fußbodenheizung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	32.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.66 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	REALBURO_Hagen5921
<b>Parkplatz:</b>	Carport (2)		

---

Kaufpreis € 550.000

Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000
	Carport
Provision	3 % zzgl. 20% USt.