



## Elegantes Wohnhaus mit allen Annehmlichkeiten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Immoteam7 ITS GmbH  
Kontakt: Christoph Geringer  
Adresse  
(Straße, Mozartstraße 1  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: 05572 20 38 96  
Mobile: +43 664 88 79 13 46  
E-Mail: geringer@immoteam7.at

Elegantes Wohnhaus mit allen Annehmlichkeiten

Für alle, die Wert auf Komfort und Qualität legen

- 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hochwertige Fliesen in eleganter Designerküche
- lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- gemütliches Ambiente mit offenem Kaminofen
- warme Zimmer mit Echtholzparkettböden
- begehrter verbauter Kleiderschrank
- Lese- oder Arbeitszimmer als Rückzugsort
- große Doppelgarage mit zusätzlich viel Platz
- moderne Haustechnik mit Luftwärmepumpe und Photovoltaik
- zukunftsorientierte und komfortable Energieversorgung
- beheizter Swimmingpool 9 x 4 Meter mit Gegenstromanlage und Domabdeckung
- das Haus liegt in einer beliebten Wohngegend in Lustenau
- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar
- nahe dem Naturjuwel „Auer Ried“
- verfügbar nach Absprache

Betriebskosten: € 247,- (laut Abgeber)

Kaufpreis: € 1.395.000,-

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

3,6 % Vermittlungsprovision inkl. MwSt.

Vertragserrichtungskosten, ca. 1,2 % inkl. MwSt.

zzgl. Barauslagen

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Lage:

Diese Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Lustenau, einer idealen Wohngegend mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrsknotenpunkte. Nur einen kurzen Fußweg von 10 Minuten entfernt finden Sie die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs, die Ihnen eine bequeme und schnelle Verbindung in die umliegenden Städte bietet.

Lustenau selbst bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten, die für ein angenehmes und komfortables Leben sorgen. Die Kombination aus ruhiger Wohngegend und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Investition für Kaufinteressenten.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Martin-Kink-Strasse 21 a		
<b>Anzeigen ID</b>	289435		
<b>Wohnfläche</b>	168.96 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	657 m²
<b>Zimmer</b>	5	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2020	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	46 kwh/m²a
<b>Klasse</b>			
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Externe ID</b>	Immoteam7_2331
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz		

---

Kaufpreis	€ 1.395.000
Provision	3,6% inkl. USt.