



Lustenau | 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia | ruhige, zentrale Lage



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: WÄLDERIMMO GmbH
Kontakt: Magnus Hagspiel
Adresse
(Straße, Hof 400
Hausnummer, 6866 Andelsbuch
PLZ):
Telefon: +43 676/5055764
Mobile: +43 676/5055764
E-Mail: magnus.hagspiel@waelderimmo.at

Lustenau | 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia | ruhige, zentrale Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gänslestraße, einer angenehm ruhigen Wohngegend von Lustenau. Die Umgebung ist ideal für alle, die eine zentrale und entspannte Wohnlage schätzen. Die Wohnanlage ist familienfreundlich gestaltet, ein Spielplatz gehört zur Anlage und lädt zum Verweilen im Grünen ein.

Immobilie

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Bereits beim Betreten fällt der großzügige Eingangsbereich auf, der durch einen praktischen Einbauschränk optimalen Stauraum bietet. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist besonders weitläufig und lichtdurchflutet. Die Küche ist kompakt, funktional und charmant, bei Bedarf lässt sie sich vom Wohnraum komplett abtrennen.

Architektonische Details wie sanfte Rundbögen verleihen der Wohnung eine wohnliche und ansprechende Atmosphäre. Die Räume sind offen gestaltet und vermitteln ein großzügiges Raumgefühl. Die Wohnung ist teilweise möbliert und wurde liebevoll in Schuss gehalten.

Raumaufteilung

- Großzügiger Eingangsbereich mit Einbauschränk

- Weitläufiges Wohn- und Esszimmer
- Separate, aber offene Küche (abtrennbar)
- Zwei Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zur Loggia
- Badezimmer mit Regendusche
- Verglaste Loggia, windgeschützt, ruhig, mit Einbauschubladen und seitlichem Pflanzkasten

Allgemeinflächen & Keller

- Eigenes Kellerabteil mit Regalsystem
- Allgemeiner Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum im Keller, Zufahrt über Tiefgarage
- Weitere allgemeine Kellerräume zur Nutzung für Kinderwagen etc.

Betriebskosten & Rücklage

Die monatliche Rücklagenbildung erfolgt gemäß gesetzlicher Vorgabe. Der Reparaturfonds weist mit Stand vom 03.06.2025 ein Guthaben von €?188.848,22 auf.

Gemäß Eigentümerversammlungen wurde 2025 die geplante Sanierung der Heizanlage beschlossen (Firma Teissl, ca. €?42.000 inkl. Kamin und Pumpe), diese ist über den Reparaturfonds gedeckt.

Die Wohnanlage wird weiterhin gut instand gehalten, Fenster-Services wurden organisiert, die Tiefgaragenrinne steht als zukünftiges Projekt zur Diskussion.

Eintragungsgebühren

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person: bis zu 11.500€. Bei zwei Käufern ist eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

Hinweis

Zur besseren Veranschaulichung wurde ein Teil der Aufnahmen digital bearbeitet bzw. virtuell eingerichtet. Die Fotos dienen der visuellen Orientierung, die tatsächliche Ausstattung und Möblierung kann abweichen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende

Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
Anzeigen ID	289596		
Wohnfläche	78.2 m²	Zimmer	3
Etage	1	Baujahr	1987
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Badezimmer	1	Terrasse	9,89 m²
Keller	7,20 m²	Heizung	Gas
Verfügbar ab	sofort	Heizwärmebedarf (HWB)	70 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.25 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C	Externe ID	justimmo_363501_606

Preis auf Anfrage