



zur Anzeige

## Lustenau: 3 Zimmer mit großer Terrasse



### Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Sebastian Fink  
Adresse  
(Straße, Pontenstrasse 24a  
Hausnummer, 6890 Lustenau  
PLZ):  
Telefon: 05577 93080-208  
Mobile: 0043 676 843 115 208  
E-Mail: s.fink@ah.at

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre helle Atmosphäre und den modernen Grundriss. Es erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein stilvolles Bad mit Badewanne und Fenster. Das Highlight ist die großzügige 19 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt und den Wohnraum ideal ergänzt. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem per Lift erreichbar. Ein Kellerabteil sowie zwei optionaler Auto-Tiefgaragenplätze sorgen für zusätzlichen Komfort. Der Baustart der Wohnanlage war im Jahr 2014, lt. Eigentümerin war der Erstbezug aber im Jahr 2017.

### Lage:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Dank der Nähe zu Dornbirn, Hohenems und der Schweizer Grenze bietet der Standort eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz – ideal auch für Grenzgänger. Gleichzeitig sorgt die Dachgeschosswohnung in der Bahnhofstraße für ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Bahnhofstrasse		
<b>Anzeigen ID</b>	292402	<b>Zimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	63 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Anzahl Stockwerke</b>	3	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Baujahr</b>	2014		

<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Terrasse</b>	19,00 m²
<b>Keller</b>	7,00 m²	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	25.00 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A	<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah-immo-1311

---

Kaufpreis	€ 325.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 282,56
Erklärung Kosten	+ 3,5 % Grunderwerbsteuer + 1,1 % Grundbuch + 1,2 % Vertragserrichtung + 3,6 % Vermittlungshonorar + Optional zwei TG-Plätze je € 25.000,00 (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a