



## Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Lustenau !



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: IMMOAKTIV  
Kontakt: Andrea Fehle-Marte  
Adresse  
(Straße, Im Torkel 4  
Hausnummer, 6841 Mader  
PLZ):  
Telefon: 0043-6508507563  
Mobile: +43 664 1786376  
E-Mail: office@immoaktiv.at

### Ruhig gelegene, moderne 3-Zimmerwohnung in Lustenau!

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 76,81 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss der kleinen, sehr gepflegten Wohnanlage mit acht Einheiten und wird Sie begeistern. Eine Besonderheit sind die zwei separaten Hauseingänge mit je nur vier Wohnungen. In einer ruhigen Sackgasse gelegen, genießen Sie absolute Privatsphäre.

Die Wohnung besticht durch die gut durchdachte Raumaufteilung:

Großzügiger Eingangs- und Garderobenbereich mit Platz für viel Stauraum.

Der einladende, lichtdurchflutete Koch/Ess/Wohnbereich ist offen gestaltet und besticht durch die bodentiefen Fensterfronten mit Schiebetüre. Die moderne, neuwertige Einbauküche ist mit Top-Geräten ausgestattet und verfügt über viel Stauraum.

Ein weiterer Highlight ist die große, komplett überdachte Terrasse mit 14,16 m<sup>2</sup> und Abstellbox, die direkt über den Wohnbereich zugänglich ist. Diese Wohlfühloase lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden oder als Rückzugsort zum Entspannen ein.

Zwei weitere Zimmer bieten genügend Raum für Ihre individuelle Gestaltung – als Schlafbereich, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist Top ausgestattet mit Doppelwaschbecken samt Unterbauschrank sowie großem Spiegel. Es verfügt über eine Badewanne/Dusche/WC und ein Fenster.

Ein Abstellraum rundet diesen tollen Grundriss der Wohnung ab.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil sowie ein Carport zugeordnet.

#### Ausstattung:

Heizsystem: zentrale Gasheizung mit Fußbodenheizung; Fenster: Kunststoff 2-Scheibenverglasung; Bodenbeläge innen: zeitloser Eiche-Parkett/Vinyl und Fliesen; Innentüren: Holz; elektrische Jalousie im Wohn-Essbereich; Markise und Seitenmarkise auf der Terrasse;

#### Kaufpreis:

Die Wohnung wird zum Kaufpreis von Euro 422.000,00 angeboten, zuzüglich dem fix zugeordneten Carport Euro 18.000,00.

Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. Euro 450,00 inklusive Reparaturfonds.

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, entweder unter, auf oder auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt zeitnah ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des Anbots.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der angeführte Grundriss als Symbolbild gilt und dieser sowie die darin enthaltenen Flächenangaben von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können. Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Des weiteren weisen wir Sie ausdrücklich darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

#### Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr (Entfall der 1,1 % bei Hauptwohnsitz bis Kaufpreis von 500.000,00)

3 % Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt.

sowie Kaufvertragskosten - Kanzlei Dr. Ender, Dornbirn, 1 % vom Kaufpreis

#### Lage:

Die Marktgemeinde Lustenau liegt im unteren Rheintal Vorarlbergs und am östlichen Ufer des Alpenrheins. Die Schweiz ist angrenzend und in wenigen Minuten erreichbar, ideal für Grenzgänger.

Profitieren Sie von den vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in Kürze erreichbar. Spielgruppe, Kindergarten und Volksschule liegen in der Nähe.

Wir freuen uns schon sehr auf Ihre Anfrage !

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Lehargasse 14		
<b>Anzeigen ID</b>	292818		
<b>Wohnfläche</b>	76.81 m²	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	2	<b>Etage</b>	Dachgeschoss
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2006
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	14,16 m²	<b>Keller</b>	8,83 m²
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Sommer 2026	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	45 kwh/m²a
<b>Parkplatz:</b>	Carport		

---

Kaufpreis	€ 422.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 18.000
Erklärung Kosten	3,5 % Grunderwerbsteuer, 1 % Kaufvertragskosten, 3 % Honorar zzgl. 20 % MwSt.