

## Traumhafte Wohnung mit Balkon in Lustenau - Perfekte Lage, Top Preis-Leistungs-Verhältnis!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Erkan Cetin  
Adresse  
(Straße, Marktstrasse 38  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: +43 664 3858861  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Traumhafte Wohnung mit Balkon in Lustenau - Perfekte Lage, Top Preis-Leistungs-Verhältnis!

#### Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen gemütlichen 3,5-Zimmer Wohnung in Lustenau! Diese charmante Wohnung bietet Ihnen eine optimale Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lage. Mit einer Wohnfläche von knapp 62 Quadratmetern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Ein zusätzlicher Keller bietet praktischen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

#### Ausstattung:

Die Wohnung, trotz ihres etwas älteren Baujahres, ist gut gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Sie verfügt über ein helles Wohnzimmer, das genug Raum für Entspannung und gesellige Zusammenkünfte bietet. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und bietet alle Annehmlichkeiten, die das Kochen zum Vergnügen machen. Das Schlafzimmer lädt mit seiner ruhigen Atmosphäre zum Ausruhen und Träumen ein. Ein zusätzliches Zimmer bietet sich als Büro oder Kinderzimmer an. Die Sitzecke macht die Küche zum Wohnraum. Das Badezimmer ist neu saniert, funktional gestaltet und mit einer großen, ebenen Dusche ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Hier können Sie entspannen, die Natur genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

## **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Lustenau. Lustenau, als zweitgrößte Ortschaft Vorarlbergs, bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zum Bodensee und zu den umliegenden Naturschönheiten lädt zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch Städte wie Dornbirn und Bregenz schnell erreichbar.

## **Besonderheiten:**

Gepflegter Zustand trotz älterem Baujahres

Zusätzlicher Keller für Stauraum

Ruhige Lage in einem attraktiven Wohnviertel

Gute Verkehrsanbindung und Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen

## **Fazit:**

Diese 3,5-Zimmer Wohnung in Lustenau bietet Ihnen eine ideale Wohnlösung für ein komfortables und entspanntes Leben. Trotz ihres etwas älteren Baujahres überzeugt sie durch ihren guten Zustand und ihre funktionalen Eigenschaften. Die attraktive Lage in Lustenau bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser gemütlichen Wohnung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	293080		
<b>Wohnfläche</b>	62 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	1
<b>Baujahr</b>	1972	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Heizung</b>	Öl, Zentralheizung
<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/745		

---

Kaufpreis € 239.000

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 265,77

Monatliche Kosten € 334

Sonstige Kosten (exkl. MwSt.) € 68,23

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Erklärung Kosten  
Grunderwerbssteuer: 3.5%  
Grundbucheintragung: 1.1%  
Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst excl. Barauslagen