



## Gepflegte 4 Zimmer Whg. mit herrlicher Aussicht



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Lick & Partner GmbH  
Kontakt: Wolfgang Lick, MSc.  
Adresse  
(Straße, Bahnhofstraße 5  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: +43 6601546499  
Mobile: +43 6601546499  
E-Mail: w.lick@lick-partner.at

### Beschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in Lustenau.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnumgebung.

Die Wohnung bietet eine praktische Raumaufteilung mit hellen Zimmern und ausreichend Platz für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzer.

Der Balkon wurde im Jahr 2025 saniert und lädt zum Entspannen mit herrlichem Blick in die Ferne, ein.

## **Ausstattung**

1. Sehr gepflegter Zustand
2. Lichtdurchflutete Räume
3. Praktische Raumaufteilung
4. Sanierter Balkon (2025)
5. Kein Lift – Wohnung im 3. Stock
6. Kein PKW-Stellplatz

## **Wohnungsaufteilung (Top 26):**

Vorraum 9,17 m²

Elternschlafzimmer 16,95 m²

Kinderzimmer 1 13,83 m²

Kinderzimmer 2 8,80 m²

Küche 14,57 m²

Wohnzimmer 17,77 m² (inkl. Balkon)

WC 2,30 m²

Bad 4,35 m²

**Gesamt 87,74 m² + Keller 7,79 m²**

## **Betriebskosten: (Stand ab 01.01.2025) )**

Zahlung monatlich ca. Euro 224,-

## **Rücklage: (Stand ab 01.01.2025)**

Zahlung monatlich ca. Euro 93,-

## **Rücklage: (Stand 31.12.2024)**

Euro 84.901,-

## **Nebenkosten:**

3,50% Grunderwerbssteuer

1,10% Grundbucheintragungsgebühr  
3,00% Vermittlungshonorar zzgl. USt. .  
1,20% Vertragserstellung / Treuhand zzgl. USt.  
+ div. Bank, Barauslagen, Beglaubigungskosten

Gerne nehme ich mir Zeit, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich zu zeigen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen und sehr gepflegten Wohnung.

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Als Rechtsgrundlage dient ausschließlich und allein der Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Zwischenverkauf ist vorbehalten.*

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage**

**Team Lick & Partner**

**Wolfgang Lick**

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Rotkreuzstraße 78 / Top 26		
<b>Anzeigen ID</b>	293206		
<b>Wohnfläche</b>	87.74 m²	<b>Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Stockwerke</b>	4	<b>Etage</b>	3. OG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1966
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Keller</b>	7,79 m²	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	c82 kwh/m²a
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	c1,41 kwh/m²a		

---

Kaufpreis	€ 335.000
Provision	3,6%