

## Wohnen im Grünen - 4 Zimmerwohnung in Lustenau zu verkaufen!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Hagen Realbüro  
Kontakt: Sarah Stark  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Maria-Theresien-Straße, 6890 Lustenau  
Telefon: 004355778311115  
Mobile: 004366488317513  
E-Mail: sarah.stark@realbuerohagen.at

### Wohnen im Grünen – Ihr neues Zuhause an der Landesgrünzone!

Diese kompakt geschnittene 4-Zimmerwohnung mit Terrasse überzeugt durch ihre ideale Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und die außergewöhnlich angenehme Wohnlage direkt an der Grenze zum landwirtschaftlichen Gebiet (Adresse: Bahngasse 20d, 6890 Lustenau). Hier genießen Sie Wohnen im Grünen und gleichzeitig nur kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die Wohnung befindet im ersten Stock einer kleinen, sehr gepflegten Wohnanlage mit nur fünf Einheiten – ein überschaubares, ruhiges Umfeld, das für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgt. Der schöne Allgemeingarten lädt zusätzlich zur eigenen Terrasse zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein ein.

Dank Eigenverwaltung profitieren Sie von sehr günstigen Betriebskosten, was diese Immobilie auch wirtschaftlich besonders attraktiv macht. Abgerundet wird das Angebot durch einen großen, zugehörigen Kellerraum und einem großen Fahrradraum.

### Highlights auf einen Blick:

Wohnen in naturnaher Lage direkt an der Landesgrünzone  
Kompakter, optimal geplanter Grundriss mit 4 Zimmern  
Topzustand – kurzfristig bezugsbereit  
Geringe Betriebskosten durch Eigenverwaltung  
Schöne, gepflegte Außenanlage mit Allgemeingarten  
Kleinwohnanlage mit nur 5 Einheiten  
Großer Keller für zusätzlichen Stauraum

Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Ruhe, Qualität und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Kaufpreis: € 355.000,- (inkl. Carport-Platz)

Betriebskosten: ca. € 310,10 davon ca. € 66,78 Rep.-Fonds lt. Angaben des Eigentümers

Stand Reperaturfonds per 30.09.2025: € 27.600,-

Angabe laut Eigentümerin: Geplante Fassadensanierung im Mai/Juni 2026 - ist durch den Reparaturfond gedeckt.

Die Wohnung ist aktuell noch bewohnt wird aber bis 31.03.2025 bezugsfertig sein

HWB/Klasse: In Erstellung

Bezug möglich ab 01.04.2026

## Einmalkosten / Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Termin mit uns – eine Besichtigung lohnt sich.

Das Realbüro Hagen-Team garantiert professionelle Beratung und völlige Unabhängigkeit.

Durch unsere ausgeprägte Kompetenz und langjährige Erfahrung versichern wir Ihnen eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus.

Ihr Ansprechpartner:

Sarah Stark (Tel. 05577/83 111-15) oder

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% USt.) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Bahngasse 20d		
<b>Anzeigen ID</b>	293244		
<b>Wohnfläche</b>	74.67 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Baujahr</b>	2004	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Keller</b>	6,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	01.04.2026
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Externe ID</b>	REALBURO_Hagen5978
<b>Parkplatz:</b>	Carport (1)		

---

Kaufpreis € 355.000

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 310,1

Provision 3 % zzgl. 20% USt.