



## 3 Zimmer-Wohnung | 95 m<sup>2</sup> Garten | Lustenau | Toplage | Wohnbauförderung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Immo-Agentur Maier GmbH  
Kontakt: Marco Troy  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Im Buch 6  
Hausnummer, 6840 Gotzis  
PLZ:  
Telefon: 0043552390533  
Mobile: 00436603473987  
E-Mail: marco@immo-agentur.com

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage von Lustenau vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Mit einer Wohnfläche von rund 75 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen Privatgarten von ca. 95 m<sup>2</sup> eignet sich das Objekt ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Lebensqualität und ein familiäres Wohnumfeld legen.

Die Wohnung ist Teil einer überschaubaren und sehr gepflegten Wohnanlage, die durch ihre angenehme, familiäre Atmosphäre überzeugt. Hier fühlen sich Eigentümer wie auch Kinder sofort wohl – ein Zuhause, das Geborgenheit vermittelt und dennoch urbanen Komfort bietet.

#### Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Immobilie überzeugt durch helle, lichtdurchflutete Räume und eine optimale Raumaufteilung:

#### Wohn- und Essbereich:

Ein offener, großzügig gestalteter Bereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den privaten Garten. Bodentiefe Fensterflächen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und viel Tageslicht.

#### Küche:

In den Wohnbereich integriert, funktional geplant und bestens geeignet für kulinarische Momente mit Familie und Freunden.

#### Schlafzimmer:

Zwei Räume stehen zur Verfügung, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

**Badezimmer:**

Modern ausgestattet mit Badewanne, begehbarer Dusche und WC – hochwertig und komfortabel.

**Separates WC:**

Ein weiteres WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag – ideal für Familien und Besucher.

**Abstellmöglichkeiten:**

Praktisch gelöst, um Stauraum für den täglichen Bedarf zu schaffen. Ebenfalls findet man hier den Waschmaschinenanschluss vor.

Die Fußbodenheizung garantiert in allen Räumen ein behagliches Wohnklima, während die hochwertige Bauweise und die Pflege des Objekts den ausgezeichneten Zustand unterstreichen.

**Außenbereich:**

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten mit ca. 95 m<sup>2</sup>. In Kombination mit der 14 m<sup>2</sup> großen Terrasse entsteht hier ein privater Rückzugsort, der zu jeder Jahreszeit begeistert:

Die geschützte Lage bietet Privatsphäre und macht den Außenbereich zum erweiterten Wohnraum im Freien.

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend in Lustenau – mitten im Herzen des Rheintals.

**Infrastruktur:**

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Freizeit: Spazier- und Radwege am Rhein, Ausflüge in die umliegenden Berge und zahlreiche Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

**Besonderheiten auf einen Blick:****WOHNBAUFÖRDERUNG:**

Profitieren Sie von einer bestehenden Wohnbauförderung in Höhe von ca. 62.000 EUR, die beim Erwerb übernommen werden kann.

Sehr gepflegte, familiäre Wohnanlage

Baujahr 2012 – sehr gepflegter Zustand

2 WC (separat & im Badezimmer)

Helle Räume mit durchdachtem Grundriss

Terrasse (14 m<sup>2</sup>) und privater Garten (95 m<sup>2</sup>)

Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort

Tiefgaragenplatz

Sofort verfügbar

**Kaufpreis:**

Wohnung: € 449.000,-

Garage: € 26.000,-

Gesamtkaufpreis: € 475.000,-

Betriebskosten: ca. € 370,-

Am besten machen Sie sich selber ein Bild dieser schönen Wohnung und melden Sie sich für einen unverbindlichen Besichtigstermin.

**Einmalkosten:**

Grundbuchseintragung: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt.

Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Badlochstraße 44b, Top 2		
<b>Anzeigen ID</b>	293761		
<b>Wohnfläche</b>	75 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2012
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Terrasse</b>	14,00 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	10,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Sofort	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Externe ID</b>	Agentur_4029		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	

---

Kaufpreis	€ 449.000
-----------	-----------