



## Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Balkon in Lustenau zu vermieten!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Kontakt:	Thomas Auer
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Am Garnmarkt 3 6840 Gotzis
Telefon:	05523 53 156
Mobile:	-
E-Mail:	makler@mag-kofler.at

### Gemütlich wohnen in Lustenau – Attraktive 2-Zimmerwohnung mit Balkon zu vermieten!

In der Roseggerstraße 4 in Lustenau erwartet Sie diese charmante 2-Zimmerwohnung mit rund 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre durchdachte Aufteilung und ein angenehmes Wohnambiente überzeugt. Die Wohnung bietet Singles und Paaren ein behagliches Zuhause, in dem Funktionalität und Wohnqualität harmonisch zusammenfinden. Die klare Raumstruktur schafft ein angenehmes Wohngefühl und macht diese Wohnung zu einer idealen Wahl für alle, die praktisches und zugleich gemütliches Wohnen schätzen.

#### Lage:

- **Zentrale Lage in Lustenau** – Ruhig gelegen und dennoch alles schnell erreichbar
- **Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe** – Supermärkte nur wenige Minuten entfernt
- **Gute Anbindung an Öffis** – Bushaltestellen fußläufig erreichbar
- **Vielfältige Gastronomie ums Eck** – Lokale laden zum Genießen ein
- **Nah am Alltag, nah am Leben** – Bäcker, Apotheke und Drogerie direkt im Ort – alles da, was man braucht
- **Freizeit & Grünraum in Reichweite** – Spazierwege, Radstrecken und der nahe gelegene Rhein bieten Raum zum Abschalten

#### Raumaufteilung:

- Diele
- Küche-Ess-Wohnzimmer
- Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne & WC
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz

#### **Gesamtmietzins:**

EUR 760,48 Mietzins Wohnung

EUR 185,10 Betriebskosten Wohnung

EUR 23,42 Heizkosten Wohnung

EUR 70,52 Mietzins Tiefgaragenplatz

EUR 9,48 Betriebskosten Tiefgaragenplatz

**EUR 1.049,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten**

#### **Kautionshinterlegung:**

Die Kaution in Höhe von € 3.200,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

#### **Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.

#### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <525m

Krankenhaus <7.025m

Klinik <4.325m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <500m

Universität <7.225m

Höhere Schule <2.450m

**Nahversorgung**

Supermarkt <450m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <525m  
Geldautomat <525m  
Post <575m  
Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <800m  
Bahnhof <1.125m  
Flughafen <6.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Roseggerstraße 4		
<b>Anzeigen ID</b>	295531		
<b>Wohnfläche</b>	52.9 m²	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	2	<b>Baujahr</b>	1996
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohn
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	7,70 m²	<b>Keller</b>	8,30 m²
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	1. April 2026
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	66 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.13 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	justimmo_228845_5781/931820190		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

Gesamtbelastung	€ 1.049
Kaution	€ 3.200
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Erklärung Kosten	Kautionshinterlegung: Mittels Bankgarantie oder per Überweisung möglich