

Leistbare 4 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Grenznähe in Lustenau



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma:	ImmoCaDo GmbH
Kontakt:	Laurin Sutter
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sandgasse 13d 6850 Dornbirn
Telefon:	00435572430984
Mobile:	-
E-Mail:	laurin@immo-cado.com

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- Adresse: Grütstraße 12b/8, 6890 Lustenau
- Wohnungsart: 4 Zimmer Wohnung
- Lage: Dachgeschoss (ohne Lift)
- Baujahr: 1979
- Wohneinheiten: 8
- Wohnnutzfläche: ca. 94,42 m²
- Balkon: ca. 11,03 m² mit Bergblick
- Dachraum: ca. 28,24 m²
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung: Boiler
- Energieausweis: HWB 132
- Besucherparkplätze: vorhanden
- Betriebskosten: € 512,01 inkl. € 109 Reparaturfonds und TG
- Vermietet bis: 31.08.2026
- Kaufpreis: € 294.000 inkl. TG-Platz

Objektbeschreibung:

Diese großzügige 4 Zimmer Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage in der Grütstraße in Lustenau. Das Wohnhaus wurde 1979 errichtet und umfasst lediglich acht Wohneinheiten, was ein angenehmes, privates Wohnumfeld bietet. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 94,42 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Der großzügige Balkon mit ca. 11,03 m² eröffnet einen schönen Ausblick auf die teils umliegende Berglandschaft und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Dachbodenräume mit gesamt ca. 28,24 m² und einer Kellerbox mit 3,25 m².

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten, zusätzlich stehen Besucherparkplätze zur Verfügung – ein klarer Mehrwert im Alltag.

Aktuell ist die Wohnung noch bis zum 31.08.2026 vermietet, was sie auch interessant für Anleger macht.

Eine vielseitige Dachgeschoßwohnung mit Potential – ideal sowohl für Eigennutzer mit Weitblick als auch für Anleger, die auf stabile Mieteinnahmen setzen.

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen der ImmoCaDo GmbH und der Verkäuferseite des Objekts ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
Anzeigen ID	295783	Zimmer	4
Wohnfläche	94.42 m ²	Bautyp	Gebraucht
Etage	2. OG	Objektart	Wohnung
Baujahr	1979	Balkon	11,03 m ²
Objekttyp	Dachgeschoßwohnung	Heizung	Gas, Zentralheizung, Fußbodenheizung
Keller	3,25 m ²	Gesamtanzahl Stellplätze	1
Verfügbar ab	September 2026	Klasse	
Heizwärmeverbrauch (HWB)	132.00 kWh/m ² a	Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)	D
Externe ID	CaDo-112		
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)		

Kaufpreis € 294.000

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 512,01