



zur Anzeige

## Kaufen statt mieten – 3,5 Zimmer zum "Mietpreis"



### Kontaktinformationen

Firma: Andreas Hofer Immobilien GmbH  
Kontakt: Sebastian Fink  
Adresse  
(Straße, Pontenstrasse 24a  
Hausnummer, 6890 Lustenau  
PLZ):  
Telefon: 05577 93080-208  
Mobile: 0043 676 843 115 208  
E-Mail: s.fink@ah.at

Hier macht Kaufen mehr Sinn als Mieten! Diese preiswerte 2017 vollständig renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten vereint zentrales Wohnen mit einem angenehmen Rückzugsgefühl. Auf rund 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie durch einen gut durchdachten Grundriss, helle Räume und eine wohnliche Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zum sonnigen Wintergarten, die den Wohnraum ideal nach draußen erweitert. Die zwei Zimmer bieten Flexibilität: Ein Raum dient als klassisches Schlafzimmer, der zweite lässt sich individuell nach Ihren Wohnbedürfnissen nutzen – ob Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide. Ausreichend Allgemeinparkplätze stehen zur eigenen Verwendung und für Besucher zur Verfügung. Die Wohnung eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die stadtnah wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten. Unverb. Beispielrechnung - warum hier kaufen mehr Sinn macht als mieten: 75,80m<sup>2</sup> x 15€ = 1.137 € Miete mtl. 270.000 € Kreditbetrag, 4% Zinsen p.a. = ca. 1.290 € Kreditrate mtl.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Lustenau. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Dornbirn, Hohenems sowie zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Grenzgänger. Eine ideale Lage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung schätzen.

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Gänselestrasse
<b>Anzeigen ID</b>	295833
<b>Wohnfläche</b>	75.8 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	3.5

<b>Anzahl Stockwerke</b>	1	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1984	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Terrasse</b>	9,24 m²
<b>Keller</b>	7,20 m²	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	70.00 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.25 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	Andreas_Hoferah-immo-1373		

---

Kaufpreis	€ 310.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 219
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 85
Erklärung Kosten	+ 3,5 % Grunderwerbsteuer + 1,1 % Grundbuch + 1,2 % Vertragsserrichtung + 3,6 % Vermittlungshonorar (alle Nebenkosten inkl. MwSt und zzgl. Barauslagen) Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr gemäß GGG Richtlinie §25a möglich.