

**Sofort verfügbare TRAUMWOHNUNG in Lustenau!**

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: Volksbank Vorarlberg Immobilien GmbH & Co OG  
Kontakt: Martin Zgubic  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Lustenauer Straße 49, 6850 Dornbirn  
Telefon: 0508823932  
Mobile: 0664 9647273  
E-Mail: martin.zgubic@volksbank-immo.at

Diese stilvolle 2-Zimmerwohnung vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort und befindet sich im 2. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage. Mittels Lift ist die Wohnung bequem erreichbar.

Auf ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das durch hochwertige Materialien und eine elegante Ausstattung überzeugt. Der harmonisch geschnittene Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden in privater Atmosphäre zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Die exklusive Einbauküche präsentiert sich mit erstklassigen Geräten und lässt keine Wünsche offen, ideal für alle, die Wert auf stilvolles und komfortables Kochen legen.

Ein zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 3,17 m<sup>2</sup>) ist direkt vor der Wohnung gelegen und bietet, ergänzend zum großzügigen Kellerabteil, praktischen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die installierte Solaranlage, die nicht nur nachhaltig ist, sondern auch zur Reduktion der laufenden Kosten beiträgt. Die monatlichen Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf EUR 214,01.

Die Baubewilligung wurde lt. Nutzwertgutachten am 19.12.2019 erteilt und das Bauvorhaben wurde von der Firma Brunold Bau GmbH durchgeführt.

Beim Kauf einer Immobilie kann es – insofern die Voraussetzungen erfüllt werden - zu einer Befreiung der Grundbuch-Eintragungsgebühr kommen.

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann.

Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, entweder unter, auf oder auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt zeitnah ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des Anbots.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der angeführte Grundriss als Symbolbild gilt und dieser sowie die darin enthaltenen Flächenangaben von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

Die angeführten Betriebskosten beziehen sich auf die aktuelle, vorliegende Betriebskostenabrechnung bzw. Betriebskostenvorschreibung. Die tatsächlichen Kosten sind verbrauchsabhängig und können somit höher oder auch niedriger ausfallen.

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.  
Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Weiters weisen wir Sie auf Ihr Rücktrittsrecht gem. § 30 a Konsumentenschutzgesetz hin. Den genauen Wortlaut des § 15 Maklergesetzes und des § 30 a Konsumentenschutzgesetzes können Sie dem beiliegenden Merkblatt entnehmen.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Volksbank Vorarlberg e. Gen.  
Des Weiteren weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir glauben, Ihnen mit diesem Angebot ein interessantes Objekt namhaft gemacht zu haben.

Nebenkosten:  
3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbuchseintragung  
3,6% Vermittlungshonorar inkl. 20 % MwSt.  
Vertragserrichtungskosten

Lage:  
Die gemütliche Wohnung befindet sich in der Mühlefeldstraße in Lustenau und bietet somit ein angenehmes Wohnumfeld.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt und ermöglicht Ihnen somit die täglichen Erledigung mit den öffentlichen Verkehrsmittel zu tätigen.  
Der "Blaue Platz" in Lustenau und somit diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in nur wenigen Minuten.

Den Grenzübergang zur Schweiz ist nur ein Katzensprung entfernt und somit eignet sich die Wohnung ideal für Grenzgänger. Die Autobahnauf- und abfahrt erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Mühlefeldstraße 1		
<b>Anzeigen ID</b>	296372		
<b>Wohnfläche</b>	46.5 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	2. OG	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	11,44 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Erdwärme, Solar, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	März 2026
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	23.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A

<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.51 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>
<b>Externe ID</b>	Volksbank_3155		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		Freiplatz (1)

---

	Preis auf Anfrage
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 183,68
Provision	3,6% inkl. 20% USt.