

## Ihr Wohntraum in Lustenau – Moderne 2,5-Zimmerwohnung mit großzügiger Terrasse zu vermieten!



### Kontaktinformationen

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

### Ihr Wohntraum in Lustenau – Moderne 2,5-Zimmerwohnung mit großzügiger Terrasse zu vermieten!

In der Quellenstraße 2c in Lustenau erwartet Sie diese attraktive 2,5-Zimmerwohnung mit 53,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Gebäude (Baujahr 2012) mit Lift und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Das helle Küche-Ess-Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur großzügigen 17,00 m<sup>2</sup> Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres kleines Zimmer ohne Fenster zur Verfügung, das sich perfekt als Büro oder Abstellraum eignet. Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz runden dieses attraktive Angebot komfortabel ab.

### Lage

- **Attraktive Wohnlage in Lustenau:** Zentral und dennoch angenehm gelegen – ideal für Singles und Paare.
- **Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe:** Ein Spar-Supermarkt befindet sich direkt in der Umgebung und deckt den täglichen Bedarf bequem ab.
- **Gastronomie in Reichweite:** Restaurants wie Bella Napoli oder Pomodoro Rosso sorgen für kulinarische Abwechslung.
- **Freizeit & Kultur:** Die Kinothek Lustenau sowie Cafés wie das Café König sind fußläufig erreichbar.

- **Gute Infrastruktur:** Das Ortszentrum sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in wenigen Minuten erreichbar.

#### **Raumaufteilung:**

- Gang
- Küche-Ess-Wohnzimmer mit Terrasse
- Schlafzimmer
- weiteres kleines Zimmer (Büro/Abstellraum)
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz

#### **Gesamtmiatzins:**

EUR 735,32 Mietzins Wohnung

EUR 168,92 Betriebskosten Wohnung

EUR 6,64 Heizkosten Wohnung

EUR 78,00 Mietzins Tiefgaragenplatz

EUR 9,13 Betriebskosten Tiefgaragenplatz

**EUR 998,00 Gesamtmiatzins inklusive Betriebskosten**

#### **Kautionshinterlegung:**

Die Kaution in Höhe von € 3.000,- 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 Geschäftgebrauch 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>

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <675m

Apotheke <725m

Krankenhaus <7.425m

Klinik <3.925m

## **Kinder & Schulen**

Schule <475m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.625m  
Höhere Schule <2.400m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <850m

## **Sonstige**

Bank <700m  
Geldautomat <700m  
Post <775m  
Polizei <950m

## **Verkehr**

Bus <150m  
Autobahnanschluss <575m  
Bahnhof <725m  
Flughafen <6.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Quellenstraße 2C

**Anzeigen ID**

296543

**Wohnfläche**

53.82 m<sup>2</sup>

**Zimmer**

2.5

**Etage**

2

**Baujahr**

2012

**Objektart**

Wohnung

**Objekttyp**

Terrassenwo

**Badezimmer**

1

**Terrasse**

Vorhanden

**Heizung**

Erdwärme

**Verfügbar ab**

nach Vereinb

**Heizwärmeverbrauch (HWB)**

31 kWh/m<sup>2</sup>a

**Klasse**

B

**Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)**

**Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)**

0.81 kWh/m<sup>2</sup>a

**Klasse**

A

**Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)**

**Externe ID**

justimmo\_228845\_5781/16290012006

**Parkplatz:**

(Tief-)Garage

---

**Gesamtbelastung**

€ 998

**Kaution**

€ 3.000

3.000,00 €

**Erklärung Kosten**

Kautionshinterlegung: Mittels Bankgarantie oder per Überweisung möglich