

Charmante 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Tiefgarage



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Domig Immobilien OG
Kontakt: Andreas Rümmele
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Telefon: 00435572401023
Mobile: 00436649241580
E-Mail: andreas.r@domig-immo.at

Charmante 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Tiefgarage

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Lustenau befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1980 und bietet eine Wohnfläche von rund 73 m². Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Der helle, geräumige Wohn- Essbereich empfängt Sie mit einer freundlichen Atmosphäre und viel Raum für entspannte Stunden.

Die separate, cremefarbene Küche ist funktional gestaltet, bietet ausreichend Stauraum und einen kleinen Essbereich.

Zwei weitere, helle Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und überzeugt mit einer großzügigen, begehbaren Dusche sowie einer praktischen Handtuchheizung. Das WC ist separat angeordnet. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Einheit und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige, teilüberdachter Balkon mit rund 20 m², der zusätzlich Raum für entspannte Stunden im Freien schafft.

Der zugeordneter Garagenstellplatz garantiert bequemes Parken direkt vor Ort.

Für das Gebäude liegt ein Sanierungskonzept vor. In diesem Zusammenhang ist mit zusätzlichen Investitionskosten von ca. EUR 75.000 bis EUR 90.000 zu rechnen.

Die Lage in Lustenau bietet eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen,

öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar.

Betriebskosten monatlich: ca. € 504,58 (inkl. € 142,50 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2025) = ca. € 225.312,52

Energieausweis (HWB-Wert) = 122 kWh/m²a (D) | (fGEE) = D 1,77

Lage:

sonnig

ruhig

beste Infrastruktur

gute Verkehrsanbindung

nahe Schweizer Grenze

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Lustenau befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1980 und bietet eine Wohnfläche von rund 73 m².

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Büngenstraße 4		
Anzeigen ID	296607		
Wohnfläche	73.28 m ²	Zimmer	3
Etage	1. OG	Baujahr	1980
Objektart	Wohnung	Objektyp	Allgemein
Balkon	Vorhanden	Terrasse	19,98 m ²
Keller	4,50 m ²	Heizung	Gas, Zentralheizung
Verfügbar ab	nach Vereinbarung	Externe ID	Domig_1666
Parkplatz:	(Tief-)Garage		Freiplatz (1)

Kaufpreis	€ 325.000
Provision	3,5% Grunderwerbssteuer
	1,1% Grundbucheintragung
	1,2% Vertragskosten
	3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.