

## Geräumige 4,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon & Tiefgarage in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Immobilien Sohm
Kontakt:	Peter Sohm
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Stiglingen 1 6850 Dornbirn
Telefon:	06649587939
Mobile:	06649587939
E-Mail:	office@immobilien-sohm.at

Herzlich **willkommen** bei Immobilien Sohm! In angenehmer Wohnlage von Lustenau, Gänselestraße 5, gelangt diese helle 4,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss zum Verkauf. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen sonnigen Balkon mit 16 m<sup>2</sup>.

### Eckdaten auf einen Blick:

1. Wohnfläche: ca. 98 m<sup>2</sup>
2. Balkon: ca. 16 m<sup>2</sup>
3. Zimmer: 4,5
4. Baujahr: 1984
5. Zustand: gut
6. Etage: 2. Obergeschoss **ohne LIFT**
7. Sofort beziehbar
8. Tiefgaragenplatz inklusive
9. großes Kellerabteil vorhanden

### Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich samt Küche und direktem Zugang zum Balkon, mehrere flexibel nutzbare Schlafzimmer (ideal für Familie, Homeoffice oder Gästezimmer), sowie ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne.

Besonders praktisch:

1. Badezimmer mit Fenster & WC
2. Separates Gäste-WC
3. Parkett- und Laminatböden
4. Zentralheizung (Gas)
5. Massive Bauweise
6. Tiefgarage

Der 16 m<sup>2</sup> große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz für Sitzgruppe, Pflanzen oder Lounge-Möbel.

## Resume

Die Wohnung befindet sich in guter, gewachsener Wohnlage in Lustenau. Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Nähe zur Natur sowie zur Schweizer Grenze macht diesen Standort besonders attraktiv. Eine solide, sofort verfügbare Wohnung mit großzügiger Fläche, guter Raumstruktur und attraktivem Balkon – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Gänслеstraße 5		
<b>Anzeigen ID</b>	296642		
<b>Wohnfläche</b>	98 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4.5
<b>Etage</b>	2. OG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1984	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 389.000
Monatliche Kosten	€ 450
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.