



Modernes Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Lustenau



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: ImmoCaDo GmbH
Kontakt: Carlos Baldauf
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Sandgasse 13d
6850 Dornbirn
Telefon: 00435572430984
Mobile: 00436642309137
E-Mail: carlos@immo-cado.com

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- Lage: Forststraße 42c, 6890 Lustenau
- Objektart: Mehrfamilienhaus mit 2 getrennten Wohneinheiten
- Baujahr 2014
- Massivbauweise
- Grundstücksfläche: ca. 736 m²
- Wohnnutzfläche gesamt: ca. 230 m², aufgeteilt auf 2 Wohnungen mit je ca. 115 m²
- Balkon- und Terrassenfläche gesamt: ca. 125 m²
- Heizung: Gas-Fußbodenheizung
- Energieeffizienz: HWB: 42 (B)
- Warmwasseraufbereitung: solarunterstützend
- Kaminanschluss im OG vorhanden (Ofen möglich)
- Autoabstellplätze: 1 Einzelgarage & 1 Doppelgarage, sowie weitere Außenabstellplätze
- Unverbaubare Aussicht ins Grüne (vordere Liegenschaften FF-Widmung)
- Kaufpreis: € 1.150.000,-
- Verfügbarkeit: Ab sofort

In ruhiger und naturnaher Lage von Lustenau präsentiert sich dieses im Jahr 2014 errichtete Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten. Das Wohnhaus wurde in bewährter massiver Bauweise ausgeführt und überzeugt durch seine moderne Architektur sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit 736 m² Fläche. Die gesamte Wohnnutzfläche

beträgt ca. 230 m² und verteilt sich auf zwei getrennte Wohnungen mit jeweils rund ca. 115 m². Beide Einheiten bieten ein komfortables Wohnambiente mit viel Tageslicht und einer freien, unverbaubaren Aussicht in die Natur, da die vorgelagerten Grundstücke als Freifläche gewidmet sind.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen: Zwei Balkone sowie eine Terrasse mit insgesamt ca. 125 m² laden zum Entspannen und Genießen ein. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für sicheres und komfortables Parken.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels Gas-Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt.

Besonderheiten der Wohneinheiten:

- Erdgeschosswohnung: Flexible Grundrissgestaltung – der Waschmaschinenanschluss kann alternativ im Badezimmer installiert werden, wodurch ein zusätzliches Kinderzimmer geschaffen werden kann.
- Obergeschosswohnung: Anschlussmöglichkeit für einen Ofen dank vorhandenem Kamin – ideal für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre.

Das Haus eignet sich hervorragend als Zweifamilienhaus und bietet ideale Voraussetzungen für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder zweier Haushalte unter einem Dach. Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit attraktiver Mieteinnahmen durch Teilvermietung.

Zusätzliche Option:

Es besteht die Möglichkeit, das direkt angrenzende Grundstück (Grundstücksnummer 5565/1) mit ca. 636 m² zusätzlich zu erwerben – eine interessante Perspektive für Erweiterung, Gartenvergrößerung oder eine ideale Gelegenheit für die nächste Generation, den Traum vom Eigenheim in unmittelbarer Nähe zu verwirklichen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
Anzeigen ID	297087		
Wohnfläche	230 m ²	Grundstücksgröße	736 m ²
Bautyp	Neubau (bis 5 Jahre)	Baujahr	2014
Objektart	Haus	Objekttyp	Doppelhaus
Badezimmer	2	Balkon	125,00 m ²
Heizung	Gas, Solar, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin	Verfügbar ab	sofort

Heizwärmebedarf (HWB)	42.00 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B
Externe ID	CaDo-115		

Kaufpreis	€ 1.150.000
-----------	-------------