



zur Anzeige

## Einziehen & wohlfühlen: Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Westbalkon



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Erkan Cetin  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn  
Telefon: +43 664 3858861  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Einziehen & wohlfühlen: Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Westbalkon

Einziehen & wohlfühlen: Diese frisch renovierte und neu gestrichene 3,5-Zimmer-Wohnung in Lustenau überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus Komfort, Funktionalität und gemütlichem Wohnambiente. Auf rund 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Ein zusätzlicher Keller sorgt für praktischen Stauraum und rundet das Angebot optimal ab.

### Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde kürzlich renoviert sowie frisch gestrichen – ideal für alle, die ohne Aufwand direkt einziehen möchten.

Das helle Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet genügend Raum für gemütliche Abende oder gesellige Stunden. Die funktional ausgestattete Küche überzeugt nicht nur praktisch, sondern wird durch eine integrierte Sitzecke zum kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung.

Das Schlafzimmer bietet eine ruhige Rückzugsoase, während ein weiteres Zimmer flexibel als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der Westbalkon mit Blick ins Grüne – perfekt, um sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden zu genießen.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Lustenau. Die beliebte Marktgemeinde zählt zu den attraktivsten Wohnorten Vorarlbergs und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Freizeit- und Sportangeboten.

Die Nähe zum Bodensee sowie zu weitläufigen Naturgebieten macht die Lage besonders lebenswert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung – die Städte Dornbirn und Bregenz sind in kurzer Zeit erreichbar.

## **Besonderheiten auf einen Blick**

- Frisch renoviert und neu gestrichen
- Sonniger Westbalkon mit Grünblick
- Durchdachte Raumaufteilung auf ca. 62 m<sup>2</sup>
- Zusätzlicher Kellerraum
- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Gute Anbindung und Infrastruktur

## **Fazit**

Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung ist die ideale Wahl für alle, die eine gepflegte, sofort bezugsfertige Immobilie in attraktiver Lage suchen. Die Kombination aus frischem Zustand, durchdachter Raumaufteilung und gemütlichem Wohngefühl macht dieses Objekt besonders interessant.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Die Wohnung in 6890 Lustenau besticht durch ihre zentrale Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten sowie Supermarkt und Bäckerei. Ein Einkaufszentrum, Bank, Geldautomat, Post und Polizei sind ebenfalls bequem erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel und der Autobahnanschluss sorgen für optimale Mobilität.

---

**Adresse (Straße,  
Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Dornbirn, Lustenau  
**Anzeigen ID** 298880

<b>Wohnfläche</b>	62 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	1	<b>Baujahr</b>	1972
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Heizung</b>	Öl, Zentralheizung	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/1568

---

Kaufpreis € 249.000

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 265,77

Monatliche Kosten € 334

Sonstige Kosten (exkl.

MwSt.)

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Erklärung Kosten

Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung: 1.1%

Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst excl. Barauslagen