

## Modernisierte 3-Zimmerwohnung in Lustenau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: INSIDE96 GmbH  
Kontakt: Valentin Welte  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Südtirolerstraße 21  
6830 Rankweil  
Telefon: 0664/9152096  
Mobile: +43 664 412 01 96  
E-Mail: valentin.welte@inside96.at

### Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Lustenau

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in der Staldenstraße 1 in Lustenau überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung und laufenden Modernisierungen.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine neue Einbauküche (2023) mit neuwertigen Geräten sowie ein 2020 komplett saniertes Badezimmer mit moderner Walk-in-Dusche. Ebenfalls 2023 wurden die Parkettböden im Gang, in der Küche und im Wohnzimmer erneuert. In den beiden Schlafzimmern sorgt Vollholzparkett für eine warme Wohnatmosphäre. Sämtliche Fenster wurden bereits 2006 ausgetauscht.

Ein besonderes Plus ist der praktische Schrankraum im Gang sowie der ca. 12,8 m<sup>2</sup> große Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil und ein allgemeiner Fahrradraum. Im Kaufpreis inkludiert ist eine versperrbare Garage, die sich in ca. 100 m Entfernung befindet.

Auch für die Zukunft ist vorgesorgt: Die Umstellung von Öl auf Fernwärme bis Ende 2026 ist bereits vorgesehen. Die anfallenden Kosten können vollständig aus dem Reparaturfonds gedeckt werden.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung in Lustenau.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Staldenstraße 1		
<b>Anzeigen ID</b>	299056		
<b>Wohnfläche</b>	84 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Stockwerke</b>	5	<b>Etage</b>	4. OG
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Terrassenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	12,80 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	12,80 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	49 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.13 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	EH-1140
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	

---

Kaufpreis € 385.000  
 Betriebskosten (exkl. Mwst) € 250