



zur Anzeige

## Großes Grundstück mit Altbestand in Lustenau – Sanierungsprojekt mit Potential



### 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

### Großes Grundstück mit Altbestand in Lustenau – Sanierungsprojekt mit Potential

Entdecken Sie eine außergewöhnliche Immobilienchance in Lustenau – einer der gefragtesten Wohn- und Lebensgemeinden in Vorarlberg. Auf einem großzügigen Grundstück mit **793 m<sup>2</sup> Fläche** eröffnet sich Ihnen hier ein vielseitiges Projekt mit hervorragendem Entwicklungspotenzial – ideal für Eigennutzer, Investoren oder Bauträger.

Die Liegenschaft befindet sich in einer attraktiven, ruhigen und zugleich zentralen Lage. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Bäckereien sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in angenehmer Reichweite und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Adresse.

Auf dem Grundstück befindet sich ein **Altbestand Haus mit außergewöhnlich viel Potenzial**, der Ihnen unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob umfassende Sanierung, stilvolle Revitalisierung, Erweiterung oder ein attraktives Neubauprojekt – hier können Sie Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen und den Wert dieser Immobilie nachhaltig steigern.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Ausstattung des Bestandsobjekts: Das Haus ist **komplett unterkellert** und bietet dadurch wertvolle zusätzliche Nutz- und Lagerflächen. Ebenso stehen Ihnen **praktische Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück** zur Verfügung – mit **einem Garagenstellplatz sowie zwei Außenabstellplätzen**. Diese Kombination stellt in dieser Lage einen erheblichen Mehrwert dar.

Das großzügige Grundstück bietet reichlich Platz für kreative Gestaltungsideen, Gartenflächen, moderne Wohnkonzepte oder eine zukunftsorientierte Neubebauung – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und geltender Bebauungsbestimmungen.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich eine Liegenschaft mit vielseitigen Möglichkeiten in bester Lage von Lustenau. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins persönlich zur Verfügung.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

**Lage:**

Dieses Grundstück in 6890 Lustenau besticht durch seine ideale Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten sowie Supermarkt und Bäckerei. Ein Einkaufszentrum, Bank, Geldautomat, Post, Polizei und Bushaltestelle sind ebenfalls schnell erreichbar – perfekt für ein komfortables und vernetztes Wohnen in Vorarlberg.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	299828		
<b>Grundstücksgröße</b>	793 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Baujahr</b>	1950	<b>Objektart</b>	Grundstück
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2
<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/1618		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (2)	

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 685.000
<b>Provision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
<b>Erklärung Kosten</b>	Gründerwerbssteuer: 3.5% Grundbucheintragung: 1.1% Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst excl. Barauslagen