



zur Anzeige

## Schöne Penthousewohnung mit großer Terrasse und übernehmbarer Wohnbauförderung in Lustenau



### Kontaktinformationen

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

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- Lage: Lustenau, Negrellistraße 13b
- Objektyp: Penthousewohnung
- Baujahr: 2018
- Zustand: Neuwertig, modern, gepflegt
- Wohnnutzfläche: ca. 100,56 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 (davon 3 Schlafzimmer)
- Terrasse: ca. 96,42 m<sup>2</sup>
- Etage: 4. Obergeschoss
- Lift: Vorhanden
- Heizung: Gas-Fußbodenheizung, Solarunterstützung für Warmwasser
- Küche: Moderne Einbauküche
- Bodenbelag: hochwertiger Vinyl-Designboden LVT (Luxury Vinyl Tile)
- Keller: ca. 12,77 m<sup>2</sup>
- Energiekennzahl: HWB Klasse B (25)
- Kaufpreis: € 698.000,- zzgl. 2 Tiefgaragenplätze à € 25.000,- (optional)
- Betriebskosten: € 453,90,- inkl. Reparaturfond und beider Tiefgaragenplätze
- Wohnbauförderung idH. von ca.€ 99.000,- übernehmbar
- Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung

Diese einzigartige Penthousewohnung in attraktiver Lage von Lustenau vereint modernes Wohnen mit großzügigen Freiflächen und einer durchdachten Raumaufteilung. Die im Jahr 2018 errichtete Wohnanlage präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und bietet einen hohen Wohnkomfort für anspruchsvolle Käufer.

Mit einer Wohnnutzfläche von rund 100,56 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ein hervorragend geplantes Raumkonzept. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und schafft durch seine offene Gestaltung eine einladende Atmosphäre. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und erfüllt sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche.

Insgesamt stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Raumangebot eignet sich somit ideal für Familien ebenso wie für Paare mit Platzbedarf.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die außergewöhnlich große Terrasse mit ca. 96,42 m<sup>2</sup>. Sie bietet ausreichend Platz für gemütliche Lounge-Bereiche, Essplätze im Freien oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier lassen sich sonnige Tage und laue Abende in privater Atmosphäre perfekt auskosten.

Ein hochwertiger Vinylboden sowie die komfortable Fußbodenheizung, gespeist durch eine Gasheizung mit solarer Warmwasserunterstützung, sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Kellerraum mit ca. 12,77 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und ist bequem über einen Lift erreichbar.

Die Lage in der Negrellistraße überzeugt durch ihre gute Verkehrsanbindung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in angenehmer Nähe. Gleichzeitig bietet das Umfeld eine familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Diese Penthousewohnung stellt eine seltene Gelegenheit dar, modernen Wohnkomfort mit großzügigen Außenflächen in begehrter Lage zu erwerben.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen, oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Einmalkosten:

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

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen der Eigentümerseite. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau		
<b>Anzeigen ID</b>	301920		
<b>Wohnfläche</b>	100.56 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2018
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Penthousewohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	96,42 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	12,77 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas, Solar, Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2

<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	25.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Externe ID</b>	CaDo-124		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

Kaufpreis	€ 698.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 453,9
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000
	Tiefgarage