

Wohnraum in Lustenau



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH
Kontakt: Lukas Frühstück
Adresse
(Straße,
Hausnummer, Kirchstraße 10 Bregenz
PLZ):
Telefon: 00436645251685
Mobile: 00436645251685
E-Mail: lf@kmenta-immo.at

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Architektonisch wunderbar gestaltetes Einfamilienhaus mit großem Garten

Dieses im Jahr 2012 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine sonnige Lage, einen wunderbaren Garten und ein durchdachtes Raumkonzept, das besonders Familien ein komfortables Zuhause bietet. Auf einem ca. 500 m² großen Grundstück gelegen, vereint die Liegenschaft modernes Wohnen mit großzügigen Freiflächen und einer hochwertigen Ausstattung. Die Wohnnutzfläche von rund 153 m² erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Ein Keller und ein Geräteraum bieten noch zusätzliche Nutzfläche.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohnbereich mit gemütlichem Kachelofen samt Sichtfenster, der besonders in den Wintermonaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die moderne Küche mit Kochinsel und praktischer Speis bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Familienleben. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, wobei eines zusätzlich über eine Ankleide verfügt. Zudem stehen eine Dusche sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung.

Die Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden, eine Fußbodenheizung mittels Gas sowie eine Solaranlage. Besonders hervorzuheben ist die rund 40 m² große Südwestterrasse mit Holzlattung, die etwa zur Hälfte überdacht ist und gemeinsam mit dem ca. 337 m² großen Garten viel Platz zum Entspannen bietet. Zusätzlich kann das angrenzende Grundstück im Rahmen einer Bittleihe bis auf Widerruf genutzt werden. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagenplätze sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage des Kaufobjekts in Lustenau verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Ortszentrum. Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten entlang des Rheins sowie der nur wenige Fahrminuten entfernte Bodensee bieten einen hohen Freizeitwert. Durch die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze eignet sich der Standort zudem ideal für Grenzgänger und punktet mit einer hervorragenden Anbindung im gesamten Rheintal.

ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebautes Grundstück

Grundstücksfläche: 500 m²

Bebauung: Einfamilienhaus

Baujahr: 2012

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Keller

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Zimmer: 5

Wohnfläche: ca. 152,78 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | Gas

Zusatzheizung: Kachelofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer

Solaranlage: vorhanden

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB_{Ref, SK} = 38 kWh/m²a (Klasse B) | gültig bis 27.12.2022 | neuer Energieausweis wird nachgereicht

Terrasse: ca. 40 m²

Garten: ca. 337 m² und Nutzung des angrenzenden Grundstücks als Bittleihe bis auf Widerruf

Parkplatz: 2 Garagenplätze, weitere Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit: ab 01.02.2027

Kaufpreis: auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir sind gerne jederzeit für Sie da - vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Lukas Frühstück, MSc.
geprüfter Immobilienmakler
Mobil: ?
E-Mail:

www.kmenta-immo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine teilweise Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

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. Bilder teilweise mit KI bearbeitet.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

