

## NEUBAU: vollvermietete Wohnanlage mit 9 Wohnungen, 2 Gewerbe und Tiefgarage in Lustenau zu kaufen!



Standort: 6890 Lustenau - Objektnummer: 1516

### Lage:

sonnig, ruhig  
5 Fahrmin. Dorfzentrum Lustenau  
Nähe Grenze zur Schweiz  
Tiefgarage vorhanden  
Allgemein Parkplätze vorhanden

### Sonstiges:

Neu erbaute und vollvermietete Wohnanlage, 9 Wohneinheiten mit großen Sonnenterrassen, 2 Gewerbe im Erdgeschoss, 9 Tiefgaragenplätze und mehrere Aussen-Abstellplätze für Bewohner, Kunden, Besucher.

## NEUBAU: vollvermietete Wohnanlage mit 9 Wohnungen, 2 Gewerbe und Tiefgarage in Lustenau zu kaufen!

Im Jahr 2023 in einer guten / zentralen Lage in Lustenau entsteht dieses sehr wirtschaftliche und funktionelle Bauprojekt überzeugt mit ihrer großartigen Planung, durch Baufirmen aus Vorarlberg wurde das Bauwerk anschließend qualitativ hochwertig verwirklicht. Die Liegenschaft kann mit einem gewissen Share Deal übernommen werden.

Anlage mit 9 Einheiten, 9 TG Plätze und Kellerabteile, Grundstücksgröße 1.077m<sup>2</sup>

- Intelligente Raumaufteilung und Gestaltung
- Moderne & geschmackvolle Architektur
- Qualitativ hochwertige Ausstattung
- Markenkücheneinbau
- Hochwertiger Landhausdielen-Holzboden
- Steingutfliesen
- Komfortable Tiefgarage
- Hochwertige Schall- und Wärmedämmung
- Helle Wohnungen

Wohnungen:

- Top 1 (71,5m<sup>2</sup>) 3 - Zimmerwohnung mit (50m<sup>2</sup>) Gartenfläche und TG- Stellplatz
- Top 2 (71,5m<sup>2</sup>) 3 - Zimmerwohnung mit (27,4m<sup>2</sup>) Terrasse und TG- Stellplatz
- Top 3 (54,6m<sup>2</sup>) 2 - Zimmerwohnung mit (21m<sup>2</sup>) Terrasse und TG- Stellplatz
- Top 4 (73,2m<sup>2</sup>) 3 - Zimmerwohnung mit (24,5m<sup>2</sup>) Terrasse und TG- Stellplatz
- Top 5 (71,5m<sup>2</sup>) 3 - Zimmerwohnung mit (27,4m<sup>2</sup>) Terrasse und TG- Stellplatz
- Top 6 (54,6m<sup>2</sup>) 2 - Zimmerwohnung mit (21m<sup>2</sup>) Terrasse und TG- Stellplatz
- Top 7 (73,6m<sup>2</sup>) 3 - Zimmerwohnung mit (24,5m<sup>2</sup>) Terrasse und TG- Stellplatz
- Top 8 (71,5m<sup>2</sup>) 3 - Zimmerwohnung mit (27,4m<sup>2</sup>) Terrasse und TG- Stellplatz
- Top 9 (94,5m<sup>2</sup>) 4 - Zimmerwohnung mit (62,5m<sup>2</sup>) zwei Terrassen und TG- Stellplatz

GEW 1 (75,5m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss mit eigenen Aussen- PKW Stellplätze

GEW 2 (42,5m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss mit eigenen Aussen- PKW Stellplätze

gesamte Mieteinnahmen netto exkl. Betriebskosten - und Heizkosten jährlich € 157.673,64

Energieausweis (HWB) = B (32) fGEE= (A) 0,72

Heizsystem= Luftwärmepumpe + PV Anlage

Investieren Sie in eine zukunftssichere Immobilie! Diese neuwertige Wohnanlage vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in einer aufstrebenden Region. Perfekt für Investoren, die Wert auf solide Renditen und nachhaltige Wertsteigerung legen.

Objekt-Art:	Wohnanlagen
Einrichtung:	Bad, WC, Markenküchen mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Herd-Backofen, hochwertiger Landhausdielen-Holzboden, Steingutfliesen
Nettorendite:	gesamte Mieteinnahmen netto exkl. Betriebskosten - und Heizkosten jährlich € 157.673,64
Wohnfläche:	754,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.077 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	866,63 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
HWB-Wert:	32.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	A
FGEE-Wert:	0.72
FGEE-Klasse:	A
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befuerung:	Luftwärmepumpe
Extras:	- Personenlift vorhanden - PV Anlage vorhanden

**Kaufpreis:** auf Anfrage

### Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 1,2% Vertragskosten
- 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Bildergalerie 1/6



Titelbild



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Dachterrasse

Bildergalerie 2/6



Terrasse



Wohnen



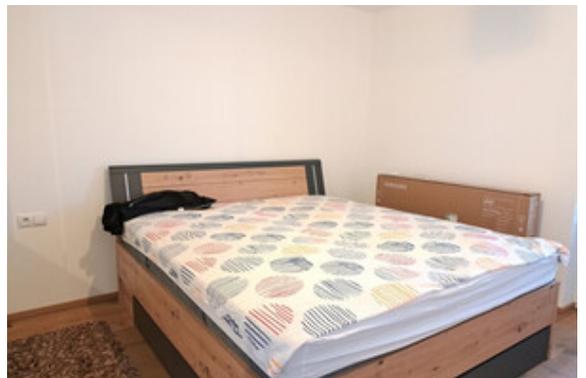
Essen / Kochen



Kochen



Gang



Schlafen

Bildergalerie 3/6



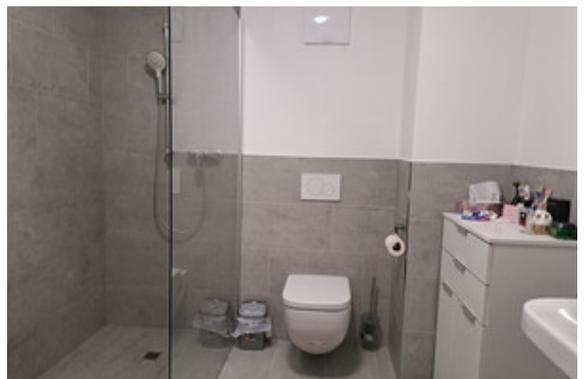
Terrasse



Kochen



Schlafen



Bad



Terrasse



Außenbereich

Bildergalerie 4/6



Terrasse



Gang



Außenansicht



Außenansicht



Parkplätze



Dachterrasse

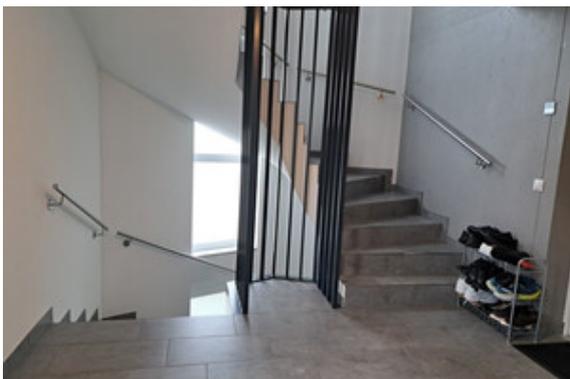
Bildergalerie 5/6



Liftanlage



Stiegenhaus



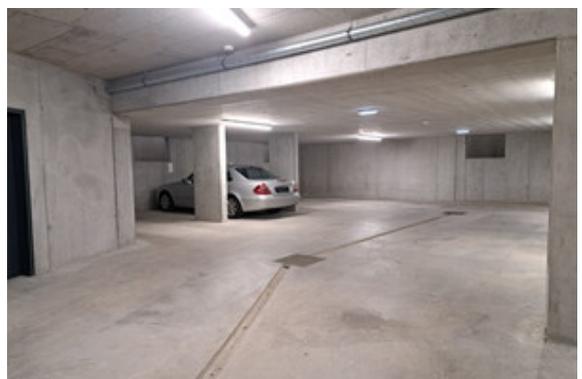
Stiegenhaus



Eingang



Tiefgarageneinfahrt



Tiefgarage

Bildergalerie 6/6



Tiefgarage

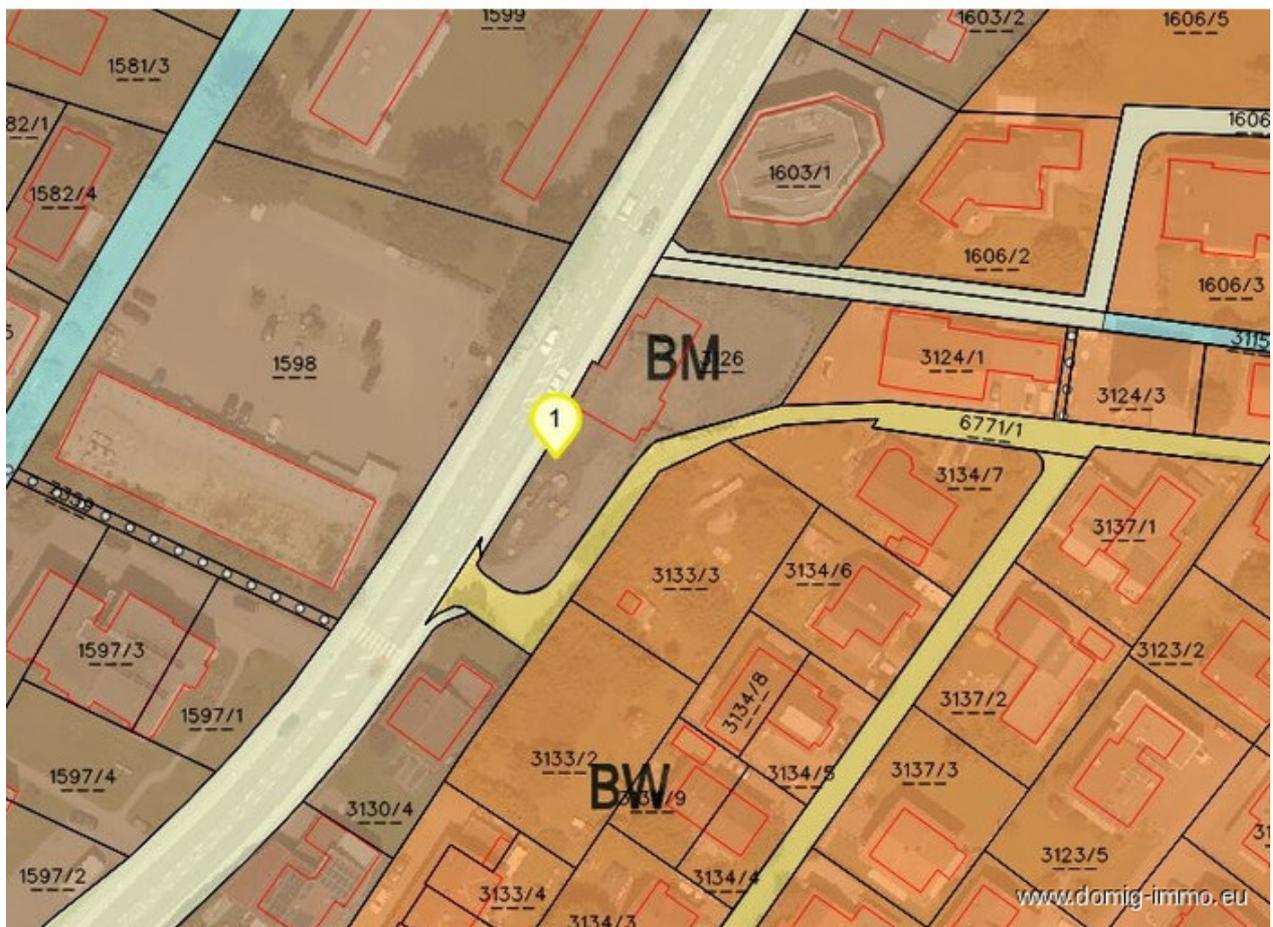


Fahrradraum

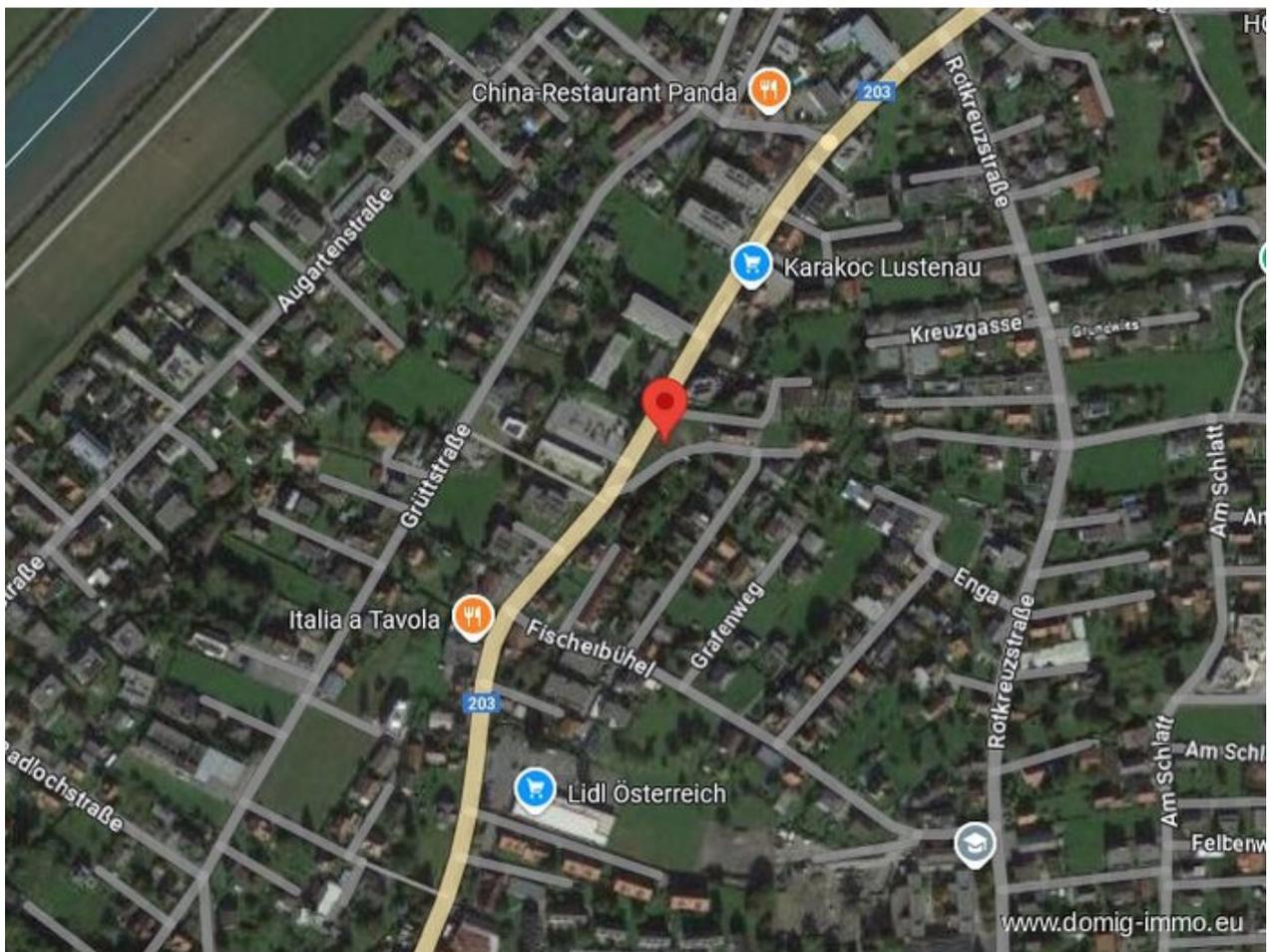


Kellerabteile

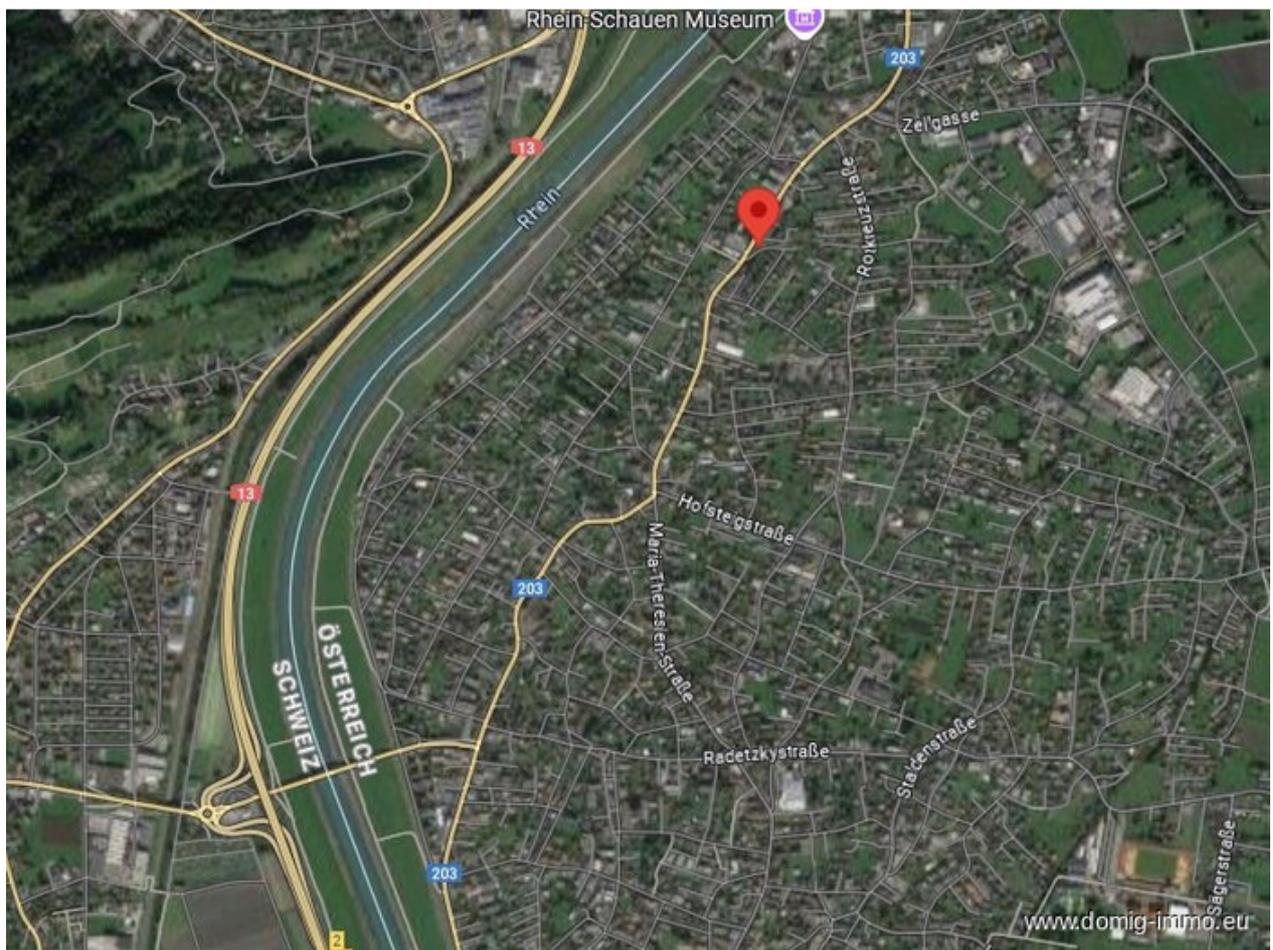
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)