

Charmantes Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten in Lustenau zu verkaufen



Standort: 6890 Lustenau - Objektnummer: 1520

Lage:

ruhig sonnig gute Verkehrsanbindung gute Infrastruktur nähe Schweizer Grenze

Sonstiges:

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und sonnigen Wohngegend am Rande von Lustenau und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur.



Charmantes Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten in Lustenau zu verkaufen

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und sonnigen Wohngegend am Rande von Lustenau und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Das Haus wurde 1973 in solider Massivbauweise errichtet und 2007 liebevoll teilsaniert. Mit einer Wohnfläche von etwa 141 m² bietet es großzügigen Raum für die ganze Familie. Zusätzlich stehen rund 20 m² Abstellfläche und ein ca. 10 m² großes Büro zur Verfügung.

Ein im Jahr 1980 errichteter Anbau vergrößert die Nutzfläche um zusätzliche 54 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: als Garage, Stauraum, Fahrrad- oder Geräteraum oder für Hobbys.

DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG FÜR MEHR WOHNKOMFORT

Das Erdgeschoss umfasst ein Elternschlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen kleinen Abstellraum, die alle über einen großzügigen Flur erreichbar sind. Der Heizraum mit separatem Öltank dient derzeit auch als praktischer Wirtschaftsraum.

Das Obergeschoss punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung: Zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, eine offene, moderne Küche, ein Esszimmer und ein geräumiges Wohnzimmer sorgen für ein komfortables Wohnambiente. Ein überdachter Balkon, der sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch von einem der Schlafzimmer zugänglich ist, lädt zum Entspannen ein.

EIN GARTENPARADIES MIT PRIVATSPHÄRE

Das absolute Schmuckstück der Immobilie ist der weitläufige, liebevoll gestaltete Garten. Eine hohe Hecke sowie ein geschlossener Zaun sorgen für maximale Privatsphäre. Hier können Sie die Ruhe genießen, Kinder unbeschwert spielen lassen oder Ihre eigenen Gartenideen verwirklichen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Betriebskosten nach Verbrauch Energieausweis (HWB-Wert) = 144 kWh/m2 a (D)



Objekt-Art:	Einfamilienhaus
Einrichtung:	Einbauküche, Einbaumöbel, Badezimmer, WC
Stellplätze:	- mehrere Stellplätze im Freien - kleine Garage
Betriebskosten monatlich:	nach Verbrauch
Wohnfläche:	150 m²
Grundstücksfläche:	726 m²
Nutzfläche:	243 m²
Zimmer:	6
Anzahl der Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl der Balkone:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Baujahr:	1973
HWB-Wert:	144.00 kWh/m²a
HWB-Klasse:	D
Heizungsart:	Öl
Befeuerung:	Zentralheizung
Verfügbarkeit:	Sommer 2025

Kaufpreis: € 760.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.

ca.1,2% Vertragskosten





Grundriss 1/2





Grundriss 2/2



www.domig-immo.eu



Bildergalerie 1/6



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Essen



Essen



Bildergalerie 2/6



Essen



Kochen



Kochen



Kochen / Essen



Wohnen



Wohnen



Bildergalerie 3/6



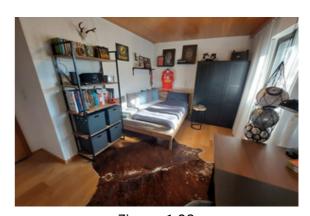
Wohnen



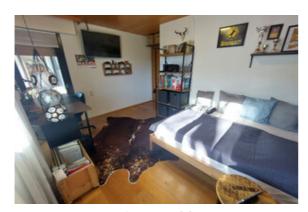
Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer 1.0G



Zimmer 1.0G



Zimmer 1.0G



Bildergalerie 4/6



Stiegenhaus / Diele



Stiegenhaus / Diele



Bad 1.0G



Bad 1.0G



Bad EG



Bad EG



Bildergalerie 5/6



Balkon



Eingang / Diele



Abstellraum



Abstellraum



Arbeitsraum / Büro



Heiz- Waschraum



Bildergalerie 6/6



Garage / Fahrrad



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



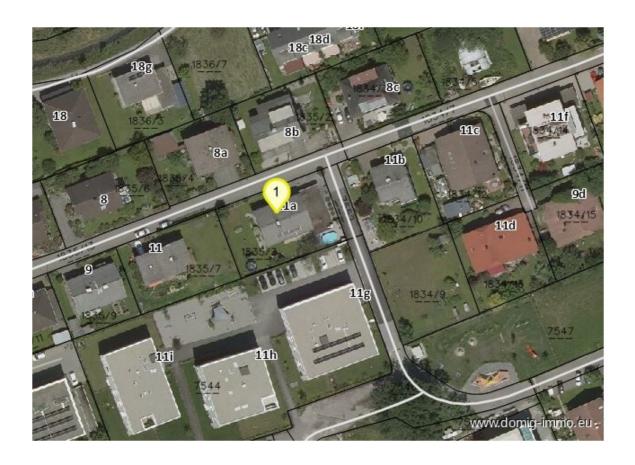
Außenansicht



Außenansicht

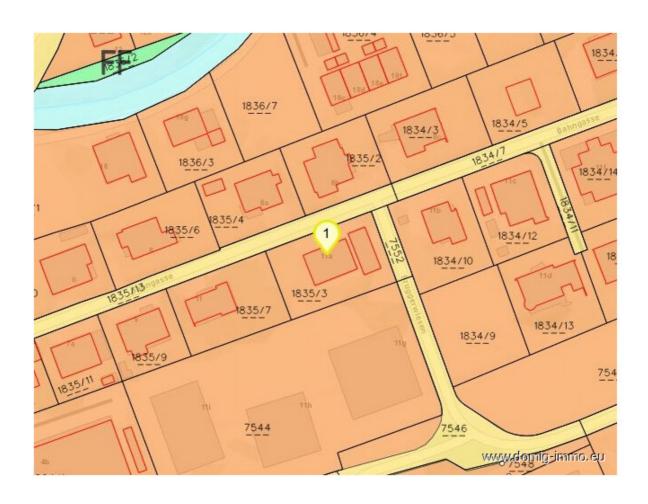


Lageplan 1/3





Lageplan 2/3





Lageplan 3/3





Anfahrtsskizze



Office Dornbirn: Moosmahdstr. 42 A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien Zentrale

Moosmahdstraße 42 6850 Dornbirn Österreich T: +43 5572 401023 office@domig-immo.at



Rümmele Immobilien Mag. Ing. Andreas Rümmele Rümmele Immobilien

Moosmahdstraße 42 6850 Dornbirn Österreich M: 00436649241580 andreas.r@domig-immo.at

www.domig-immo.eu