

## 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 m<sup>2</sup> bietet es großzügigen Raum für die ganze Familie. Zusätzlich stehen rund 20 m<sup>2</sup> Abstellfläche und ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Büro zur Verfügung.

Ein im Jahr 1980 errichteter Anbau vergrößert die Nutzfläche um zusätzliche 54 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> a (D)

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Objekt-Art:               | Einfamilienhaus                                    |
| Einrichtung:              | Einbauküche, Einbaumöbel, Badezimmer, WC           |
| Stellplätze:              | - mehrere Stellplätze im Freien<br>- kleine Garage |
| Betriebskosten monatlich: | nach Verbrauch                                     |
| Wohnfläche:               | 150 m <sup>2</sup>                                 |
| Grundstücksfläche:        | 726 m <sup>2</sup>                                 |
| Nutzfläche:               | 243 m <sup>2</sup>                                 |
| Zimmer:                   | 6  |
| Anzahl der Schlafzimmer:  | 3  |
| Anzahl Badezimmer:        | 2  |
| Anzahl der Balkone:       | 1  |
| Anzahl der Terrassen:     | 1  |
| Baujahr:                  | 1973   |
| HWB-Wert:                 | 144.00 kWh/m <sup>2</sup> a                        |
| HWB-Klasse:               | D  |
| Heizungsart:              | Öl   |
| Befuerung:                | 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](http://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



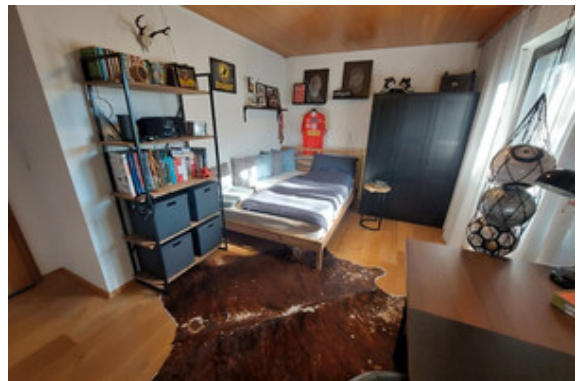
Wohnen



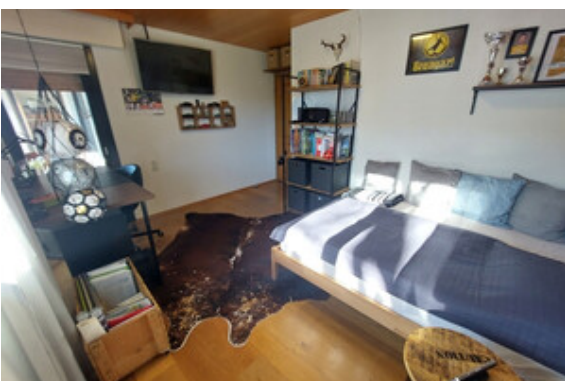
Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer 1.OG



Zimmer 1.OG



Zimmer 1.OG



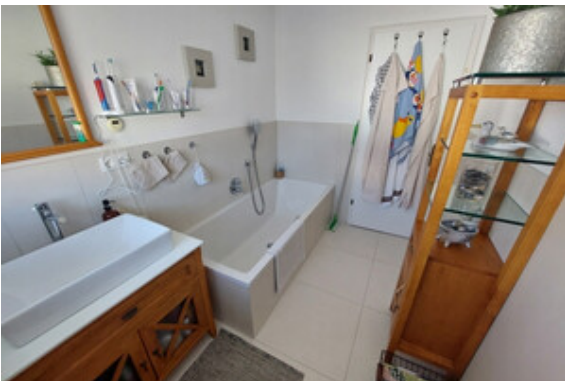
Bildergalerie 4/6



Stiegenhaus / Diele



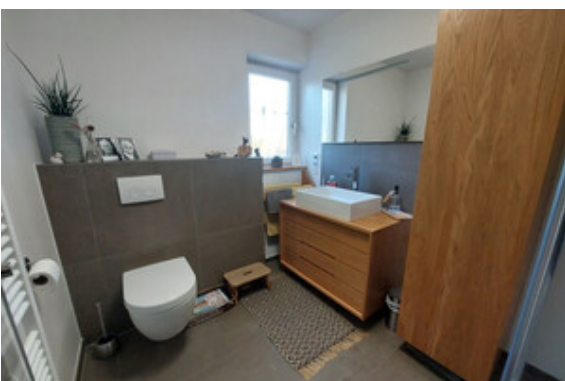
Stiegenhaus / Diele



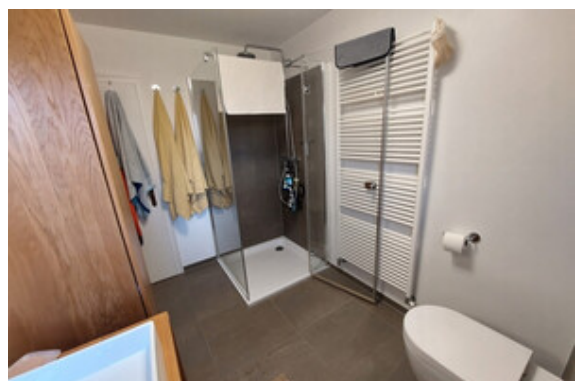
Bad 1.OG



Bad 1.OG



Bad EG



Bad EG

Bildergalerie 5/6



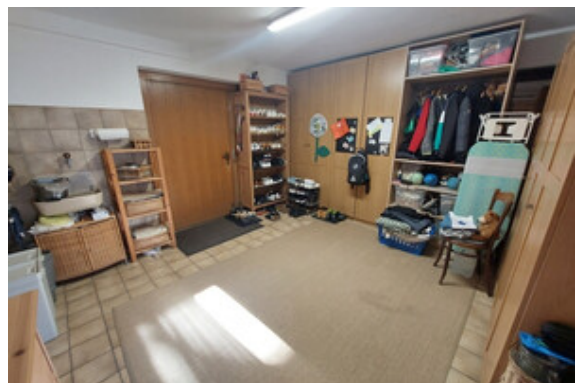
Balkon



Eingang / Diele



Abstellraum



Abstellraum



Arbeitsraum / Büro



Heiz- Waschraum

Bildergalerie 6/6



Garage / Fahrrad



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

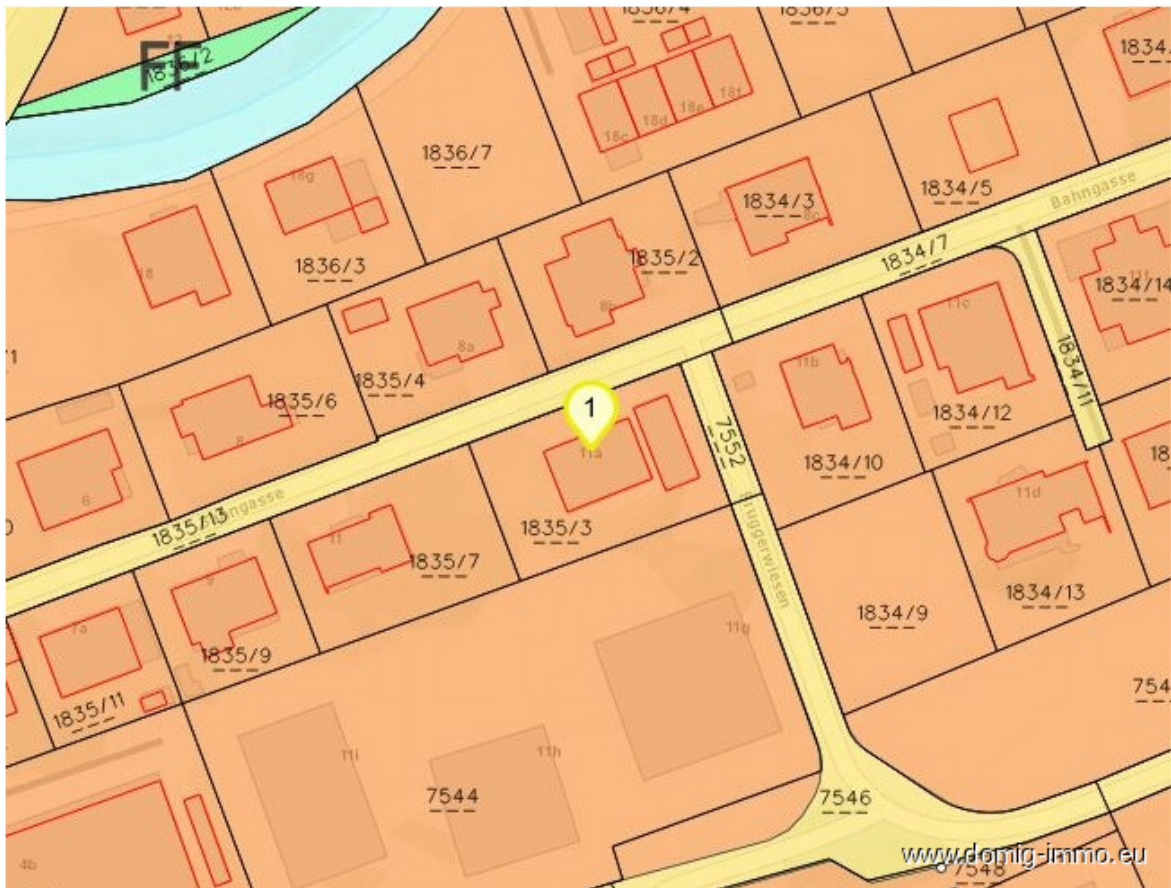


Außenansicht

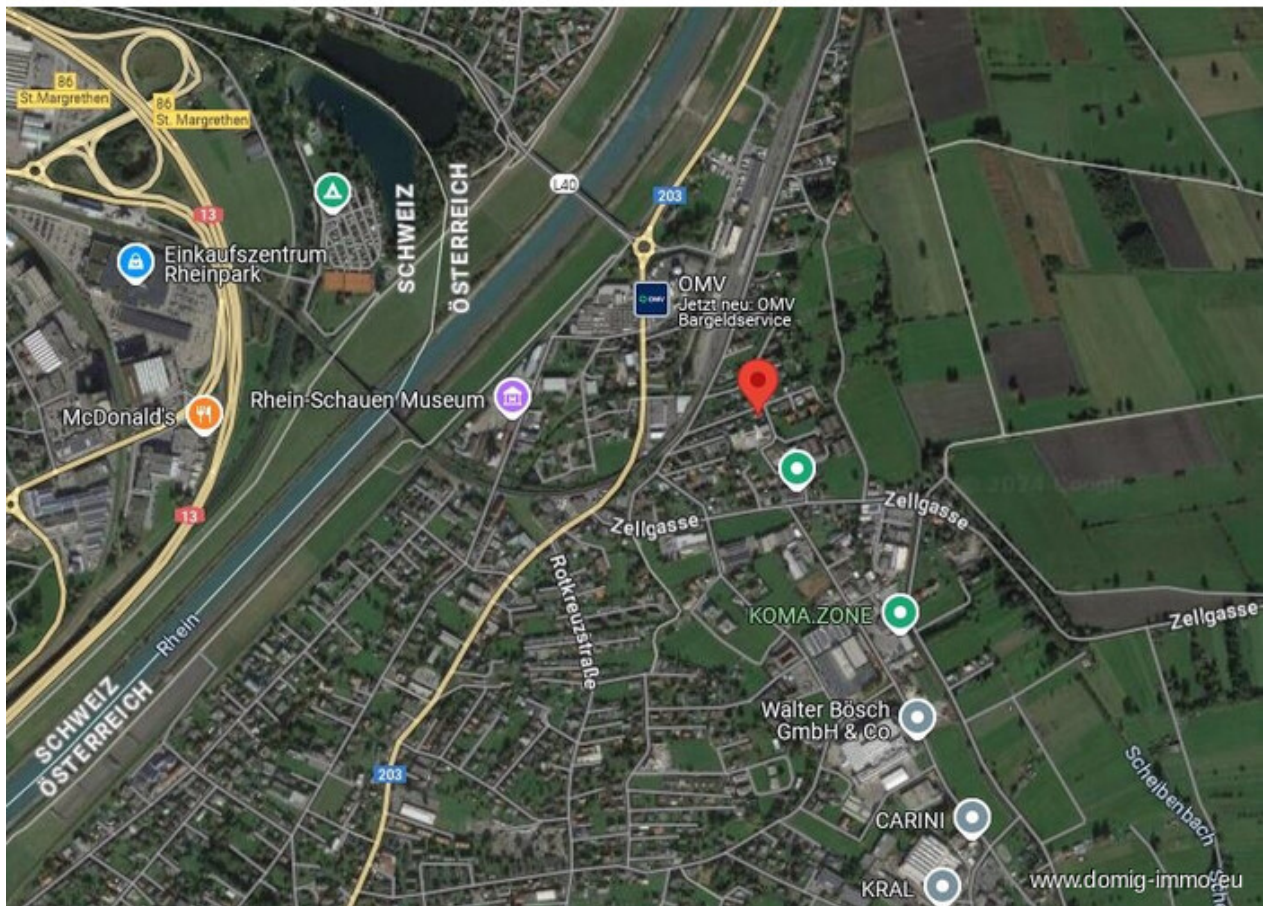
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
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)



**RI** Rümmele  
Immobilien

Mag. Ing. Andreas  
Rümmele  
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 664 9241580  
[andreas.r@domig-immo.at](mailto:andreas.r@domig-immo.at)

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