Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Pelletofen in Lustenau



Standort: 6890 Lustenau - Objektnummer: 1747

Lage:

ruhig
sonnig
gute Anbindung
gute Infrastruktur

Sonstiges:

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche, Balkon, Pelletofen, Panelheizung und Außenstellplatz (nicht zugeordnet). 2009 saniert, Türen und Böden 2020 erneuert. Attraktive Wohnlage in Lustenau und sofort bezugsbereit.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Pelletofen in Lustenau

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre und zahlreiche Modernisierungen. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2009 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Im Jahr 2020 erfolgte eine weitere Modernisierung, bei der die Türen sowie die Bodenbeläge erneuert wurden. Dadurch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß und bezugsbereit.

Besonders hervorzuheben ist die klare Raumaufteilung. Das gemütliche Wohnzimmer wird durch einen Pelletofen beheizt, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den 4,30 m² großen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die moderne Küche bietet zeitgemäßen Komfort und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Zwei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung und ermöglichen eine flexible Nutzung entsprechend den individuellen Bedürfnissen.

Eine große Anzahl an nicht zugeordneten Außenstellplätzen steht im Außenbereich zur Verfügung!

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage von Lustenau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

Betriebskosten monatlich: ca. € 271,51 (inkl. € 73,12 Reparaturfonds)
Reparaturfondsguthaben (Stand 29.05.2026) = ca. € 45.360,64
Energieausweis (HWB-Wert) = 67 kWh/m²a (C) | (fGEE) = C 1,22

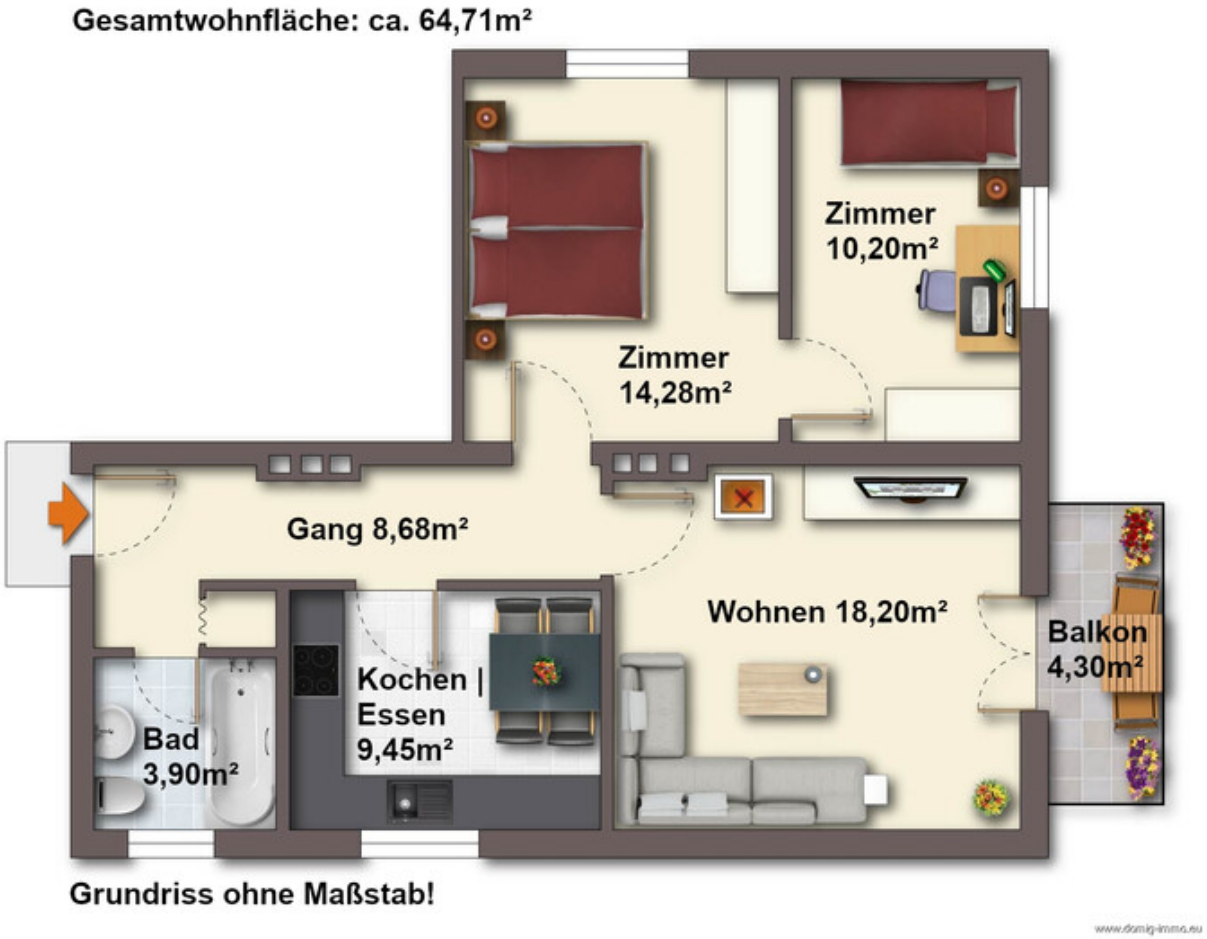
Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Bad
Stellplätze:	Stellplatz im Freien (nicht zugeordnet)
Betriebskosten monatlich:	ca. € 271,51 (inkl. € 73,12 Reparaturfonds)
Wohnfläche:	64,71 m²
Balkonfläche:	4,3 m²
Zimmer:	3
Baujahr:	1965
Lage der Wohnung (Etage):	1. OG
HWB-Wert:	67.00 kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
Unterkellert:	Ja
Befeuerung:	- Panelheizung - Pelletofen
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 268.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

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

Grundriss


Gesamtwohnfläche: ca. 64,71m²
Zimmer
10,20m²
Zimmer
14,28m²
Gang 8,68m²
Wohnen 18,20m²
Balkon
4,30m²
Kochen |
Essen
9,45m²
Bad
3,90m²
Grundriss ohne Maßstab!

Bildergalerie 1/3



Außenansicht



Außenansicht



Wohnen



Wohnen



Kochen | Essen



Kochen | Essen

Bildergalerie 2/3



Zimmer



Zimmer



Zimmer | Abstellraum



Zimmer | Abstellraum



Bad



Bad

Bildergalerie 3/3



Balkon



Balkon



Gang



Gang

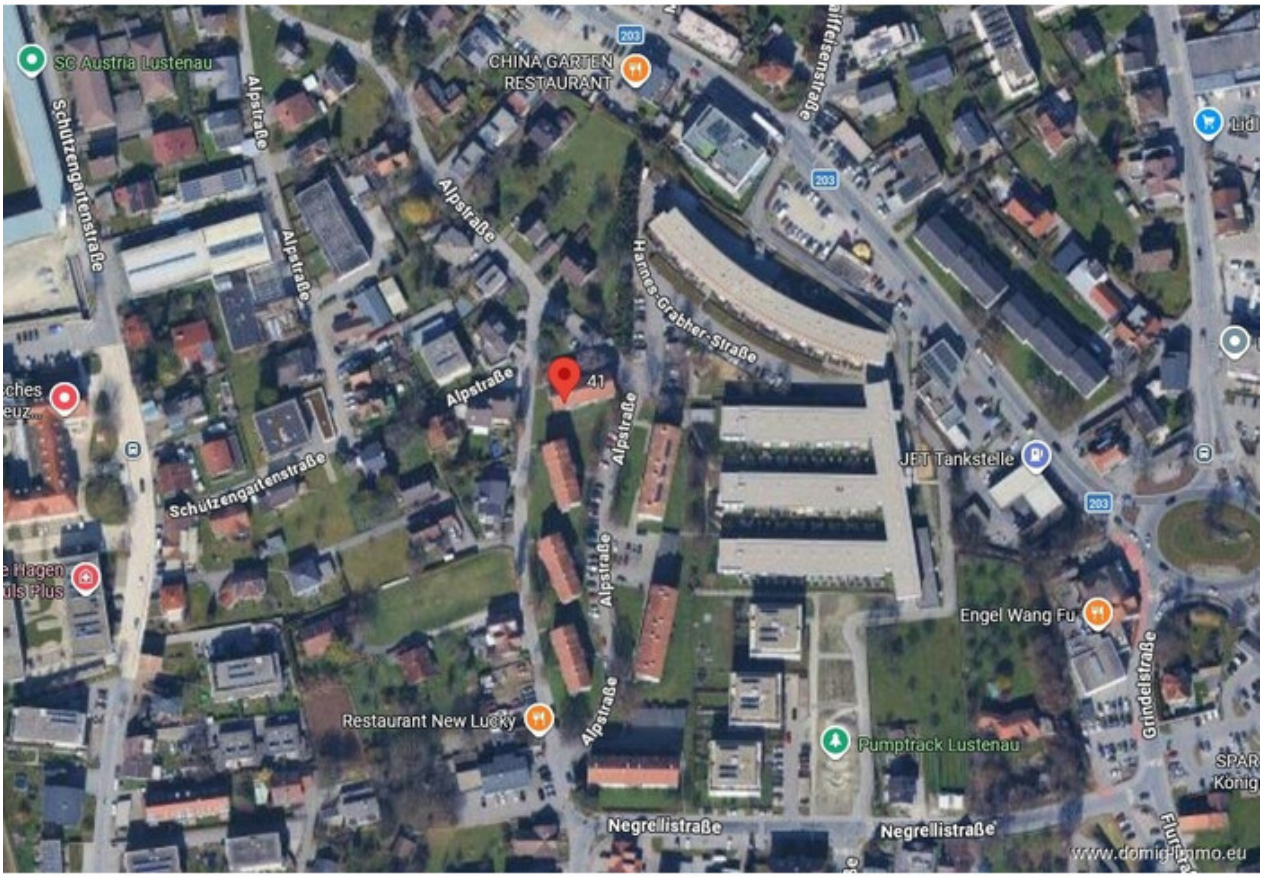


Außenansicht



Außenansicht

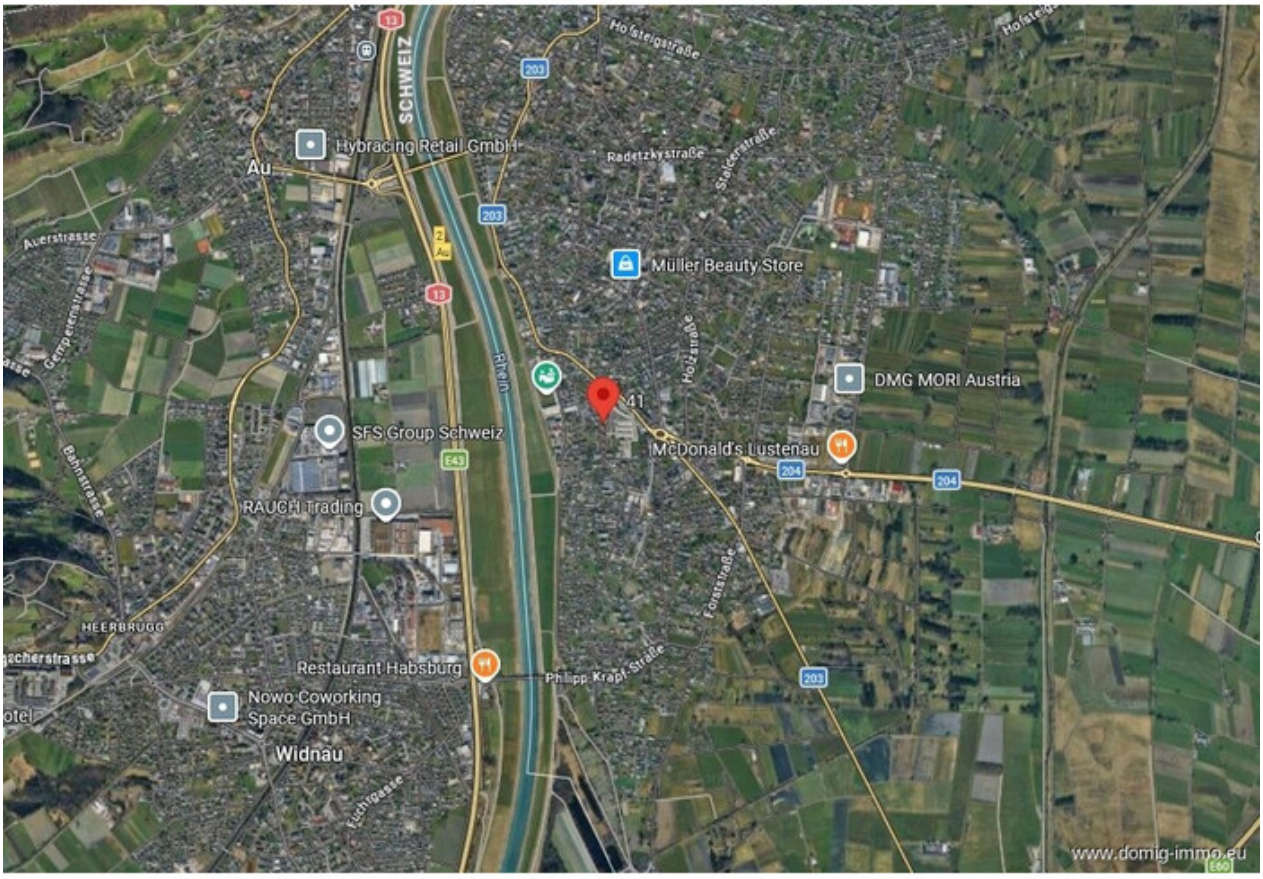
Lageplan 1/3


SC Austria Lustenau
CHINA GARTEN RESTAURANT
Schützengartenstraße
Alpstraße
Hannes-Grabher-Straße
41
JET Tankstelle
Engel Wang Fu
Restaurant New Lucky
Pumptrack Lustenau
Grindelstraße
Negrellistraße
www.domig-immo.eu

Lageplan 2/3


5849/3
Hannes-Grabner-Straße
5843/2
5843/1
7381
1
5852/15
5852/3
5852/17
5842/1
5852/5
7192
5852/2
7193
BW
Alpstraße
5852/13
5841/1
BW
7383
7384
5840/5
5852/14
840/4
7190
Alpstraße
BW
5840/2
7194
5852/11
www.domig-immo.eu

Lageplan 3/3


SCHWEIZ
Hybracing Retail GmbH
Au
Müller Beauty Store
DMG MORI Austria
McDonald's Lustenau
SFS Group Schweiz
RAUCH Trading
Restaurant Habsburg
Nowo Coworking Space GmbH
Widnau
HEERBRUGG
Rhein
www.domig-immo.eu

Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:
Moosmahdstr. 42
A - 6850 Dornbirn

Domig Immobilien
Zentrale

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



Mag. Ing. Andreas Rümmele
Rümmele Immobilien GmbH

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

www.domig-immo.eu