Charmante 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Tiefgarage



Standort: 6890 Lustenau - Objektnummer: 1666

Lage:

sonnig
ruhig
beste Infrastruktur
gute Verkehrsanbindung
nahe Schweizer Grenze

Sonstiges:

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Lustenau befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1980 und bietet eine Wohnfläche von rund 73 m².

Charmante 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Tiefgarage

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Lustenau befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1980 und bietet eine Wohnfläche von rund 73 m². Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Der helle, geräumige Wohn- Essbereich empfängt Sie mit einer freundlichen Atmosphäre und viel Raum für entspannte Stunden.
Die separate, cremefarbene Küche ist funktional gestaltet, bietet ausreichend Stauraum und einen kleinen Essbereich.
Zwei weitere, helle Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und überzeugt mit einer großzügigen, begehbaren Dusche sowie einer praktischen Handtuchheizung. Das WC ist separat angeordnet. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Einheit und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige, teilüberdachter Balkon mit rund 20 m², der zusätzlich Raum für entspannte Stunden im Freien schafft.

Der zugeordneter Garagenstellplatz garantiert bequemes Parken direkt vor Ort.

Für das Gebäude liegt ein Sanierungskonzept vor. In diesem Zusammenhang ist mit zusätzlichen Investitionskosten von ca. EUR 75.000 bis EUR 90.000 zu rechnen.

Die Lage in Lustenau bietet eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar.

Betriebskosten monatlich: ca. € 504,58 (inkl. € 142,50 Reparaturfonds)
Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2025) = ca. € 225.312,52
Energieausweis (HWB-Wert) = 122 kWh/m²a (D) | (fGEE) = D 1,77

Objekt-Art:	Etagenwohnung
Einrichtung:	Einbauküche, Badezimmer, WC
Stellplatz Tiefgarage:	Ja
Wohnfläche:	73,28 m²
Balkonfläche:	20 m²
Widmung:	BM | Baumischgebiet
Zimmer:	3
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Baujahr:	1980
HWB-Wert:	122.00 kWh/m²a
HWB-Klasse:	D
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Sonstiges:	zusätzliche Investitionskosten von ca. € 75.000 bis € 90.000
Extras:	Lift

Kaufpreis: € 325.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

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

Grundriss


Balkon
Wohnen
Zimmer
Bad
Gang
WC
Zimmer
Kochen
Essen
Grundriss ohne Maßstab!
www.domig-immo.eu

Bildergalerie 1/4



Außenansicht



Außenansicht



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Kochen | Essen

Bildergalerie 2/4



Kochen | Essen



Zimmer



Zimmer



Balkon



Balkon



Zimmer

Bildergalerie 3/4



Zimmer



Bad



WC



Gang



Gang



Garage

Bildergalerie 4/4



Außenansicht



Außenansicht

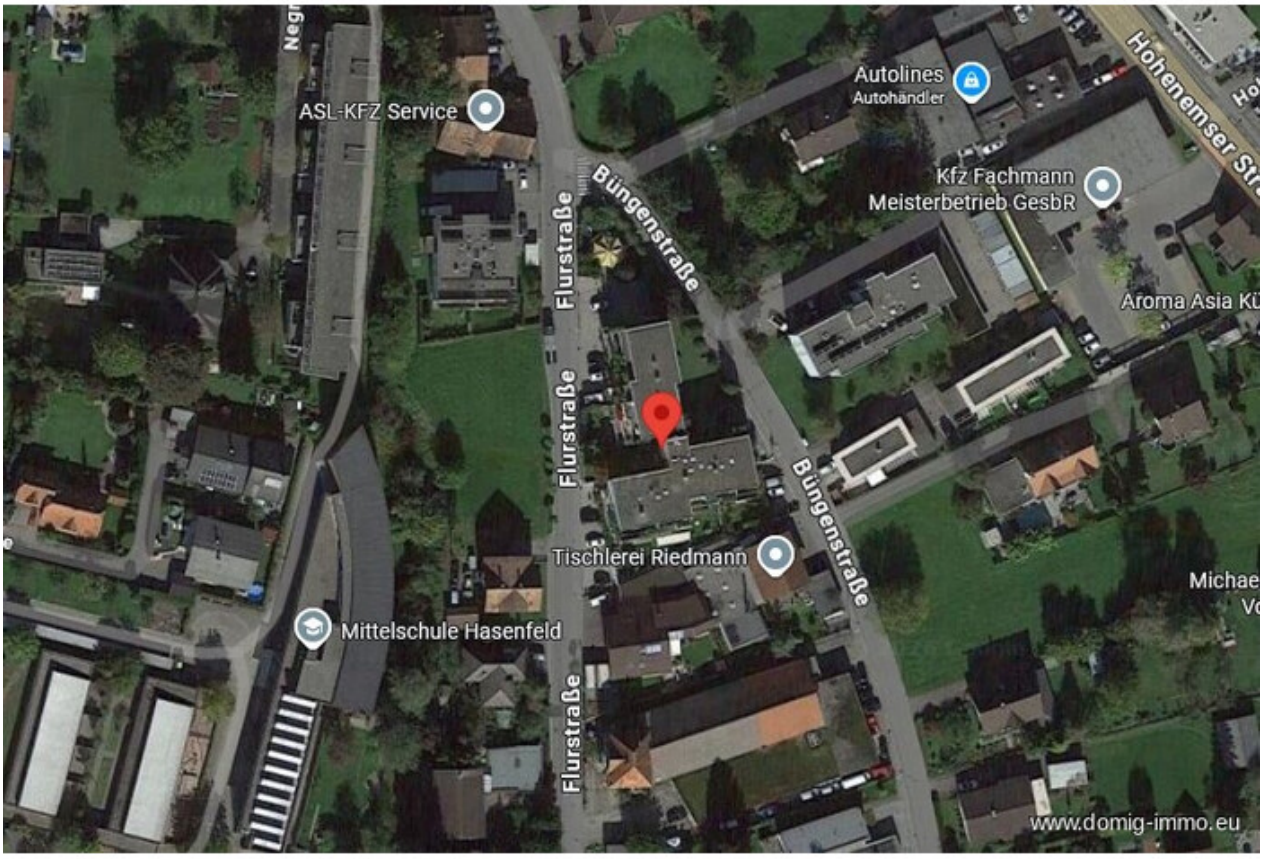


Außenansicht



Außenansicht

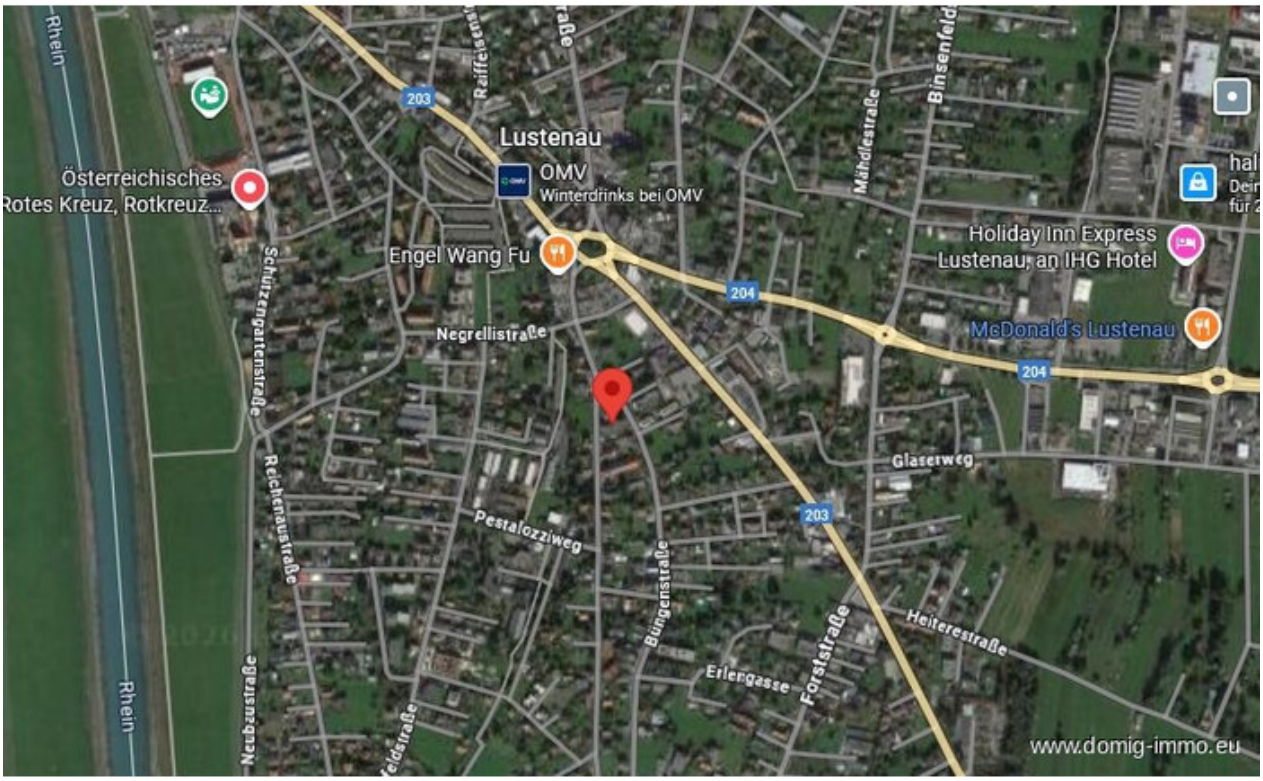
Lageplan 1/3


ASL-KFZ Service
Autolines
Autohändler
Kfz Fachmann
Meisterbetrieb GesbR
Hohenemser Str
Büngenstraße
Flurstraße
Flurstraße
Flurstraße
Büngenstraße
Aroma Asia Kü
Tischlerei Riedmann
Mittelschule Hasenfeld
Michae
www.domig-immo.eu

Lageplan 2/3


6125/1
6125/2
5988
6127
6140
BM
6101/1
6141
6914
6124
6139
6123/3
6123/2
BM
6131/2
6131/1
6138/2
6146/4
6146/1
6149/2
BW
6159/2
6159/1
6142/2
6142/1
6153/4
6153/2
6153/1
6153/3
www.domig-immo.eu

Lageplan 3/3


Rhein
203
Lustenau
OMV
Winterdrinks bei OMV
Österreichisches
Rotes Kreuz, Rotkreuz...
Engel Wang Fu
Holiday Inn Express
Lustenau, an IHG Hotel
McDonald's Lustenau
204
Negrellistraße
Schützengartenstraße
Reichenaustraße
Pestalozziweg
Bürgenstraße
Glaserweg
Heiterestraße
Erlergasse
Forststraße
Neubaustraße
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