Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit modernisiertem Wohnkomfort in Lustenau



Standort: 6890 Lustenau - Objektnummer: 1748

Lage:

ruhig
sonnig
gute Anbindung
gute Infrastruktur

Sonstiges:

4-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche und 4,30 m² Balkon. 2020/21 umfassend saniert (Böden, Türen, Bad), großzügiges Wohnzimmer, Fußbodenheizung in Küche, Bad und Gang. Attraktive Lage in Lustenau.

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit modernisiertem Wohnkomfort in Lustenau

Diese gepflegte und laufend modernisierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem großzügigen Wohnbereich und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 79 m² bietet sie ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle die komfortables Wohnen schätzen.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung in den Jahren 2020/2021 wurden die Böden, Innentüren sowie das Badezimmer erneuert und modern gestaltet. Besonders hervorzuheben ist das Wohnzimmer, das heute als heller und einladender Mittelpunkt der Wohnung dient und viel Raum für gemeinsames Wohnen und Entspannen bietet. Die moderne und zeitlose Küche ist ein weiteres Highlight der Wohnung und sorgt für Freude bei Hobbyköchen.

Ein 4,30 m² großer Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Verweilen ein. Die Küche, das Badezimmer sowie der Gang verfügen über eine angenehme Fußbodenheizung, während die übrigen Wohnräume mit einer Elektroheizung ausgestattet sind.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem praktischen Grundriss. Frei auswählbare Stellplätze im Außenbereich sorgen für bequemes Parken direkt beim Wohnobjekt.

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie vielfältigen Freizeitangeboten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einem angenehmen Wohnumfeld und einer hohen Lebensqualität.

Diese Immobilie eignet sich sowohl als attraktives Eigenheim als auch als interessante Investitionsmöglichkeit.

Betriebskosten monatlich: ca. € 334,- (inkl. € 89,96 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. € 334,- (inkl. € 89,96 Reparaturfonds)
Wohnfläche:	79,61 m²
Balkonfläche:	4,3 m²
Zimmer:	4
Baujahr:	1965
Lage der Wohnung (Etage):	2. OG
HWB-Wert:	67.00 kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Fußbodenheizung | Elektroheizung
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 345.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

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

Grundriss


Gesamtwohnfläche: ca. 79,61m²
Balkon 4,30m²
Wohnen
14,97m²
Zimmer
15,50m²
Gang 10,85m²
Kochen |
Essen
12,08m²
Zimmer
11,45m²
Bad
5,71m²
Zimmer
9,05m²
Grundriss ohne Maßstab!

Bildergalerie 1/3



Außenansicht



Wohnen



Wohnen



Balkon



Kochen | Essen



Kochen | Essen

Bildergalerie 2/3



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer

Bildergalerie 3/3



Bad



Bad



Bad



Gang

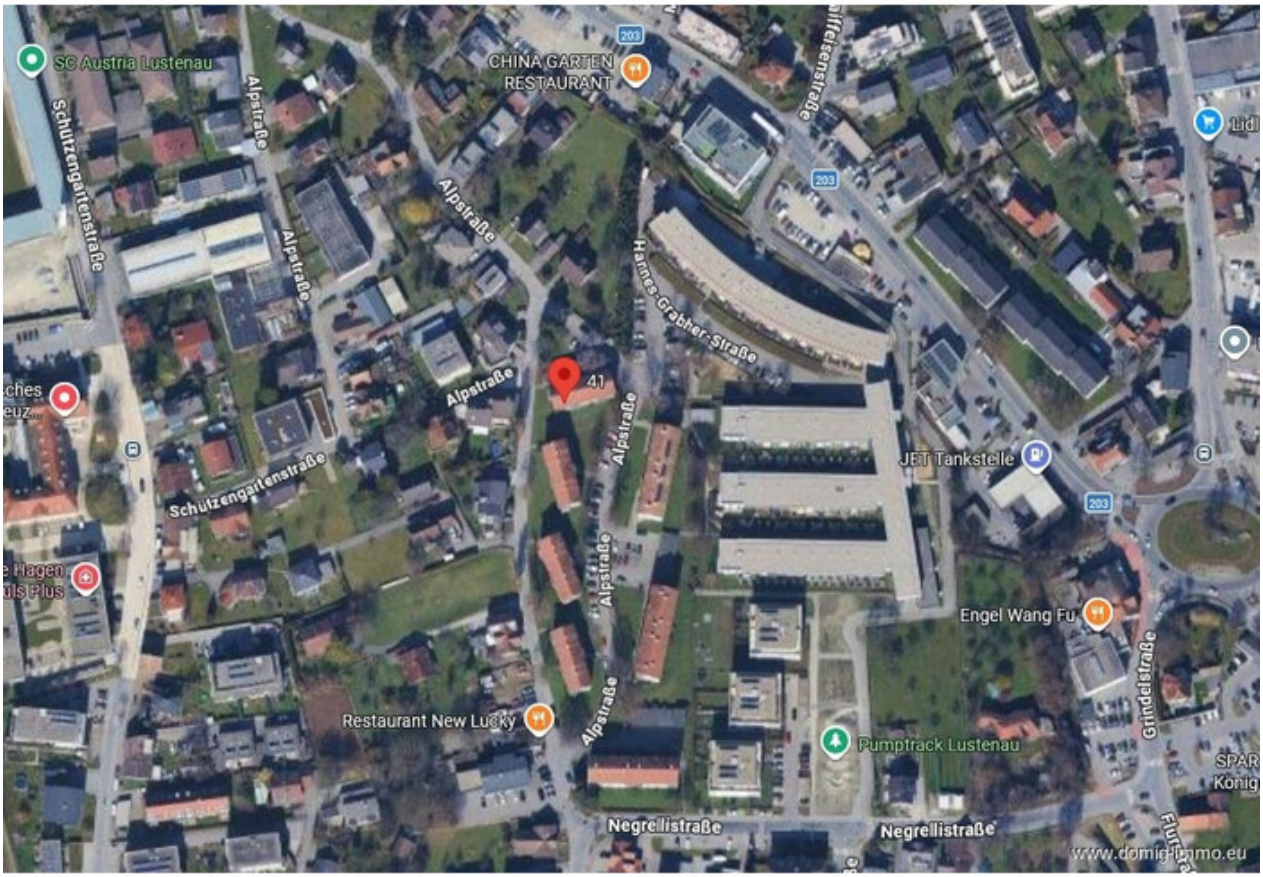


Gang

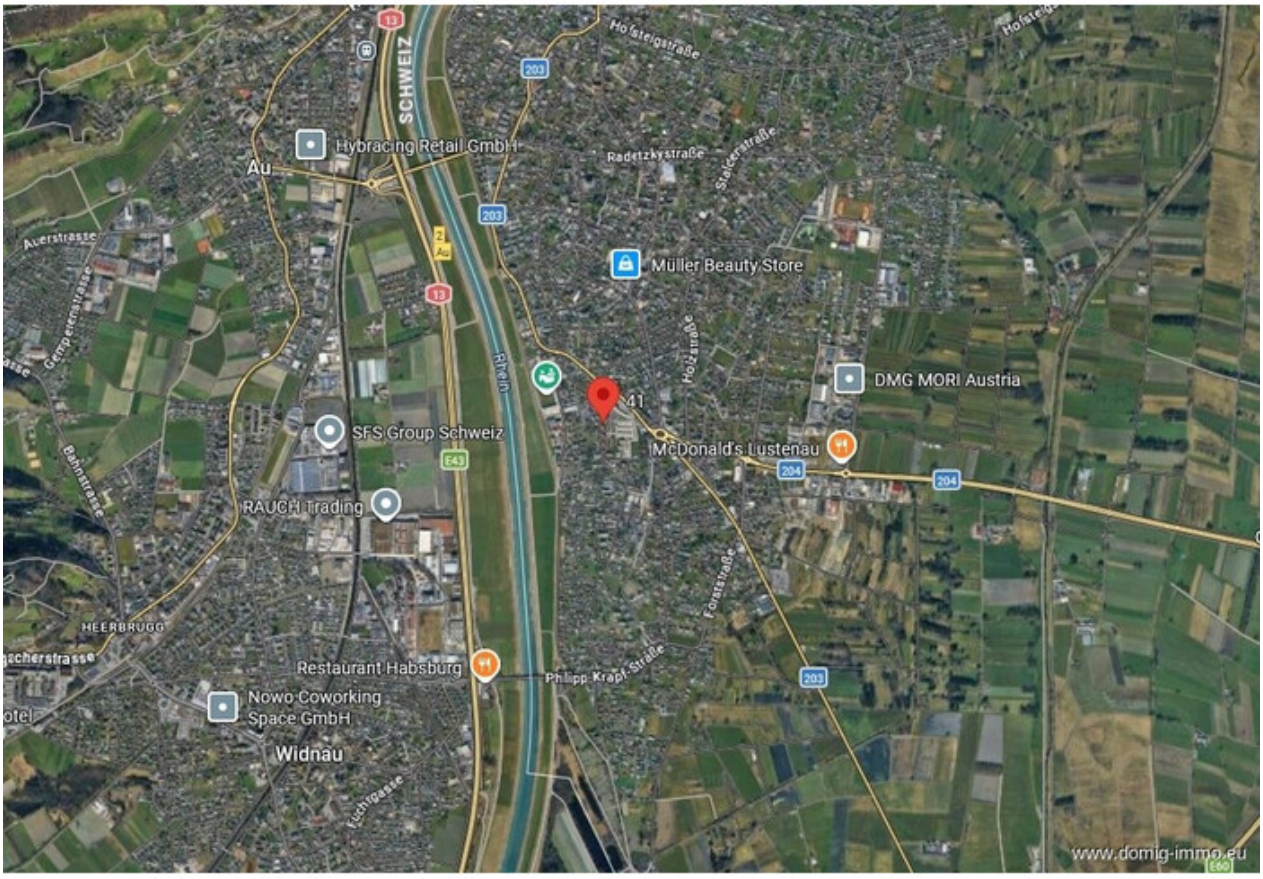


Außenansicht

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



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

Lageplan 3/3


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

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