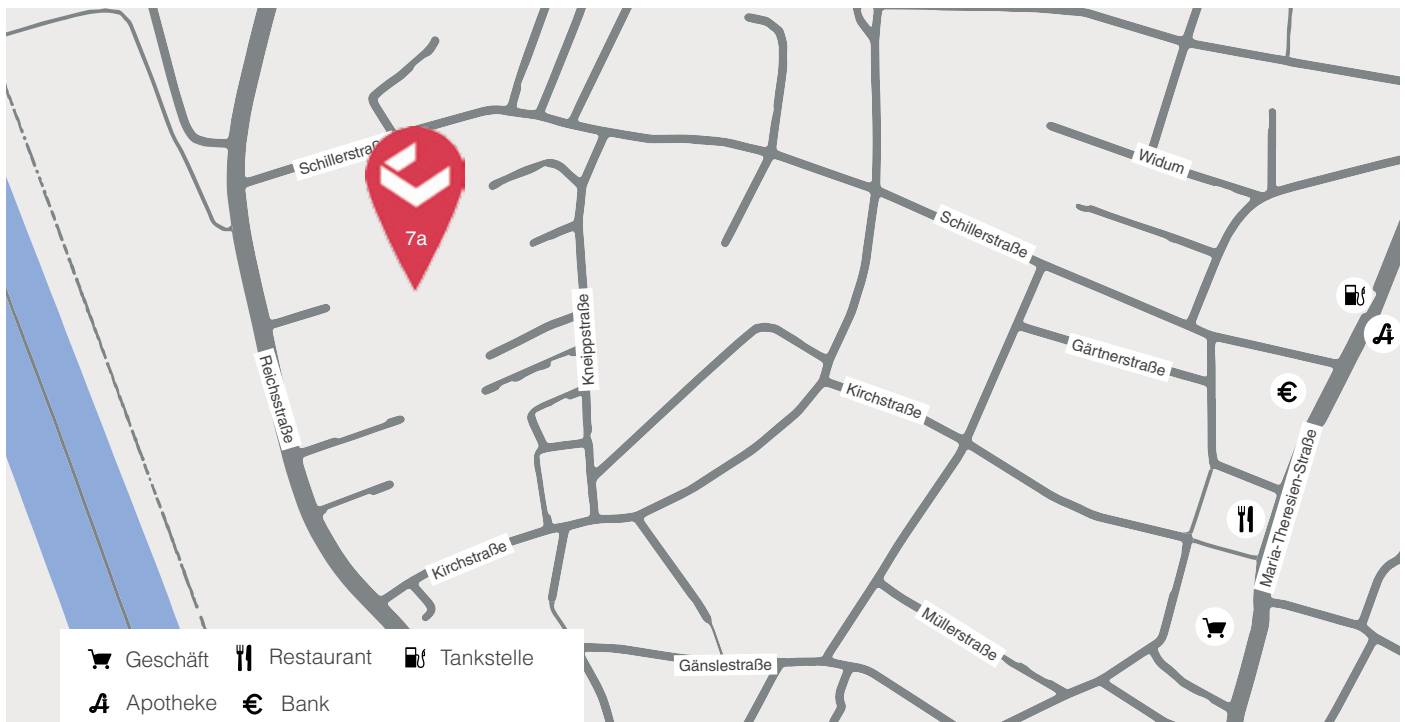


SCHÖNER
WOHNEN
BESSER
LEBEN



4-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON
LUSTENAU REICHSSTRASSE



STANDORT IN ZENTRUMSNÄHE

Verkauft wird diese sehr gepflegte und lichtdurchflutete 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss, welche sich in Lustenau, nahe der Grenze zur Schweiz und in zentrumsnähe befindet. Die Wohnung in schöner und sonniger Wohnlage mit großem Balkon und guter Verkehrsanbindung ist ideal für Familien die Ruhe genießen wollen, sicher aber auch für Paare, welche viel Platz wollen. Der große Balkon lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Die Wohnung verfügt über einen großen, offenen Wohn-, Koch- und Essbereich, 3 Schlafzimmer und ein gepflegtes Badezimmer.

Auch für Naturliebhaber, Sportler und Aktive eine perfekte Traumwohnung. Es ist alles da! Ein großer Balkon mit herrlicher Aussicht, das Rheinvorland, Spazier- und Radwege sind quasi vor der Haustüre. Man lebt im Grünen, erlebt das Gezwitscher der Singvögel und genießt das Panorama der Berge. Durch eine

intakte Dorfgemeinschaft, ein reges und kulturelles Dorfleben, sowie eine bemerkenswerte Natur vor der Haustüre, ist schöneres Wohnen und besseres Leben gewährleistet. Die Attraktivität von Lustenau hat dazu geführt, dass Lustenau zu einer der beliebtesten und wachstumsstärksten Gemeinden Vorarlbergs geworden ist.

Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Lebensmittelgeschäfte usw. können problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß erreicht werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

ECKDATEN

WOHNUNG

Kategorie:	4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss
Wohnnutzfläche:	Ca. 83 m ²
Balkon:	Ca. 16,34 m ² , teilweise verglast
Keller:	Kellerabteil vorhanden und im Kaufpreis enthalten
Parkplätze:	1 Tiefgaragenplatz im Kaufpreis enthalten, genügend Gästeparkplätze (Allgemeinnutzung) vorhanden
Lift:	Vorhanden
Heizung:	Gasheizung, Wärmeabgabe über Heizkörper
Bautyp:	Gebraucht, gepflegt, guter Zustand
Übergabe:	Innert 3 Monaten ab allseitiger Unterzeichnung des verbücheringfähigen Kaufvertrages
Möblierung:	Küche und Badverbau, sowie Tischler Einbauschränke im Gang, Badezimmer und auf der Terrasse enthalten
Böden:	Fliesen- und Parkettböden (Eiche in allen Wohnräumen)
Baujahr:	1978 bis 1979 (vor ca. 10 Jahren renoviert)
Bauweise:	Massivbauweise
Heizwärmebedarf:	136 kWh/m ² a
Vertragsart:	Kauf
Kaufpreis:	€ 295.000,-
Betriebskosten:	Ca. € 290,- inkl. Reparaturfond (alles außer Strom)
Einmalkosten:	3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,2% Vertragerrichtungskosten und treuhändische Abwicklung inkl. 20% Mwst zzgl. Barauslagen, 3,6% Vermittlungsprovision inkl. 20% Mwst
Besichtigungen:	Nach Vereinbarung
Sonstiges:	Holz-Alu-Fenster (vor ca. 10 Jahren erneuert) mit Schiebetüre inkl. Insektenschutz zu Balkon; Handtuchheizkörper; Ausrichtung Südwest; Spots vorhanden; neuwertige und moderne Terrassenplatten beim Balkon; allgemeiner Spielplatz bei der Wohnanlage vorhanden; Fahrradraum/ Fahrradabstellplatz vorhanden.
Kontakt:	Andreas Bösch Tel.: 0699/ 11753781

Alle Angaben sind unverbindlich und basieren auf den Angaben der/des Verkäufer/s

DIE WOHNUNG

INNENANSICHTEN



DIE WOHNUNG

INNENANSICHTEN



DIE WOHNUNG

INNENANSICHTEN & AUSBLICK



DIE WOHNUNG

GRUNDRISS

