

SCHÖNER  
WOHNEN  
BESSER  
LEBEN



**3-ZIMMER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS**  
LUSTENAU BLUMENAUSTRASSE



## STANDORT IN TOPLAGE

In ruhiger, sonniger Wohnlage wurde in Lustenau - Blumenaustrasse, auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei Wieser, im Jahr 2019 eine Kleinwohnanlage in Massivbauweise mit nur 14 Wohneinheiten errichtet. In dieser modernen Wohnanlage wird aktuell eine großzügige, neuwertige 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit überdachtem Balkon vermietet.

Eine hochwertige, lockere Verbauung sowie Lift und Tiefgarage. So lässt es sich „schöner wohnen – besser leben!“ Die Architektur dieser Kleinwohnanlage zeichnet sich nicht nur durch eine funktionelle Raumaufteilung und höchsten Wohnkomfort aus. Bei der Planung dieser 3-Zimmer Wohlfühlwohnung wurde darauf besonders viel Wert gelegt. Die barrierefreie Ausführung der Wohnung ermöglicht ein bequemes und komfortables Wohnen für Menschen jeden Alters. Der großzügige Balkon wurde

so konzipiert, dass die Privatsphäre jederzeit gewährleistet ist.

Wenn man von Toplagen im Grünen spricht, dann gehört diese besondere Kleinwohnanlage in Lustenau – Blumenaustrasse sicherlich dazu. Verkehrsmäßig perfekt erschlossen, die Schweizer Grenze ist nur wenige Meter entfernt, der Bus hält in direkter Nähe. Die wichtigen Einrichtungen für das tägliche Leben, wie Schulen, Kindergarten und Lebensmittelmärkte sind auch schnell erreichbar. Ebenso sind es nur kurze Wege zu den Autobahnanschlüssen, bzw. zu allen Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung. Auch das Rheinvorland mit dem schönen Radweg ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin.

# ECKDATEN

## WOHNUNG

<b>Kategorie:</b>	3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss
<b>Wohnnutzfläche:</b>	Ca. 77,34 m <sup>2</sup>
<b>Balkon:</b>	Ca. 14,08 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze:</b>	1 Tiefgaragenplatz zur Alleinnutzung im Mietpreis enthalten, genügend Allgemeinparkplätze vorhanden
<b>Kellerraum:</b>	Ca. 5,22 m <sup>2</sup> vorhanden
<b>Heizung:</b>	Pelletsheizung, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
<b>Bautyp:</b>	Neubau bis 5 Jahre
<b>Übergabe:</b>	Ab 01.07.2021 möglich
<b>Möblierung:</b>	Badverbau und Küche enthalten
<b>Böden:</b>	Parkett- und Fliesenböden
<b>Baujahr:</b>	2018/2019
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Mietzins:</b>	€ 890,- inkl. Tiefgaragenplatz inkl. aller Steuern und Abgaben
<b>Betriebskosten:</b>	€ 165,- Akontozahlung (Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch)
<b>Einmalkosten:</b>	Vermittlungshonorar (2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Mwst), € 360,- Mietvertragskosten inkl. 20% Mwst
<b>Kaution:</b>	3 Bruttomonatsmieten (bar, Sparbuch inkl. Losungswort oder in Form einer abstrakten Bankgarantie - Behörden-garantie nicht möglich!)
<b>Mietvertragsdauer:</b>	Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre mit gegenseitiger 3-mo-natiger Kündigungsoption ab einem Jahr erstellt
<b>Besichtigungen:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kontakt:</b>	Tel. 05577 - 85 347

Alle Angaben sind unverbindlich und basieren auf den Angaben des Vermieters

# DIE WOHNUNG

## AUSSENANSICHTEN



# DIE WOHNUNG

## INNENANSICHTEN



# DIE WOHNUNG

## INNENANSICHTEN



# DIE WOHNUNG INNENANSICHTEN



# DIE WOHNUNG

## INNENANSICHTEN





# GRUNDRISS

## 3 ZIMMER WOHNUNG



TOP 7/12

# ÜBERSICHTSPLÄNE



