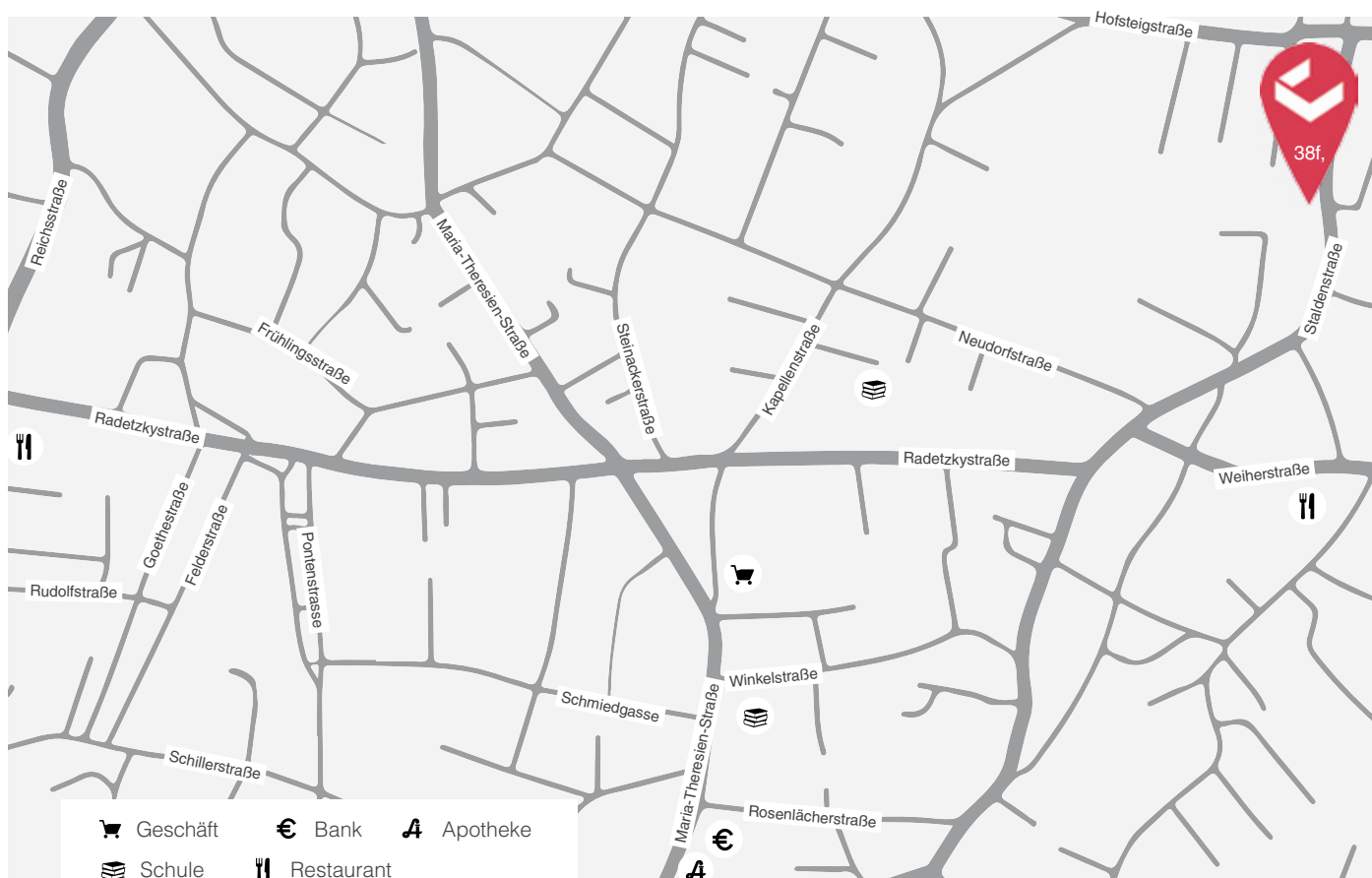


SCHÖNER  
WOHNEN  
BESSER  
LEBEN



## 4 ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON

LUSTENAU STALDENSTRASSE



## STANDORT ZENTRAL GELEGENE WOHNLAGE

Für Grenzgänger, Pendler nach Dornbirn oder für Familien mit Kindern eine ideal gelegene 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Lustenau mit Carport und Parkplatz im Alleineigentum. Die im Jahre 2011/12 errichtete Kleinwohnanlage mit nur sechs Einheiten punktet nicht nur mit sehr geringen Betriebskosten.

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über einen großzügigen offenen Wohn- und Essbereich, eine funktionell durchdachte Einbauküche, einen ca. 26 m<sup>2</sup> großen, sichtgeschützten, südseitig ausgerichteten und überdachten Balkon, drei Schlafzimmer und ein sehr gut ausgestattetes Bad. Der Balkon lässt sich als erweiterter Wohnraum nahezu ganzjährig nutzen und Sie können sich an dem Rundumblick in die Berge erfreuen.

Das Badezimmer verfügt über eine barrierefreie begehbare Dusche, eine Badewanne und über tolle Badezimmerverbauten, die vom Tischler individuell angefertigt wurden. Von zwei Schlafzimmern und auch vom Wohnbereich aus, haben Sie einen direkten Zugang zum Balkon und sind diese Fenster bzw. die

Schiebetüre mit Insektenschutz ausgestattet.

Zu dieser neuwertigen Wohnung gehören auch ein Kellerraum, 1 Autoabstellplatz, 1 Carport. Wenn Sie mit dem E-bike oder Fahrrad unterwegs sind, haben Sie einen allgemeinen ebenerdigen Fahrradraum als Abstellmöglichkeit. Für die Überwinterung der Fahrräder, Kinderanhänger, etc. gibt es im Keller noch weitere Abstellplätze.

Diese Immobilie eignet sich für Familien mit Kindern, die sich Freiraum wünschen und zentral in locker verbauter Umgebung wohnen möchten. Ebenso bietet sich diese Wohnung als idealer Ausgangsort für Unternehmungen in die Schweiz, nach Dornbirn oder auch ins Erholungsgebiet „Lustenauer Ried“ an. Die wichtigen Einrichtungen für das tägliche Leben, wie Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheken, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

Vereinbaren sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern sie sich diese Traumwohnung!

# ECKDATEN

## 4-ZIMMER-WOHNUNG

Kategorie:	4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss		
Nutzfläche:	Ca. 88,13 m² Wohnnutzfläche + Abstellraum innen (ca. 4,5 m²)		
Ausrichtung der Wohnung:	Südseitig		
Balkon:	Balkon mit 26,5m² überdacht + Abstellraum lt. Plan mit ca. 2m²		
Carport / Parkplätze:	1 Einstellplatz (Carport) und 1 Abstellplatz (Parkplatz) im Alleineigentum enthalten		
Vertragsart:	Kauf		
Keller:	Kellerabteil vorhanden mit 11 m²		
Lift:	Vorhanden		
Bautyp:	Gebraucht, sehr guter Zustand		
Übergabe:	Innert 3 Monaten ab allseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages		
Möblierung:	Küche, Badverbauten, Garderobe, Fernsehschrank, Lampen		
Baujahr:	2011/12		
Bauweise:	Mischbauweise (1. OG massiv)		
Heizung:	Erdwärmepumpe; Wärmeabgabe über Fußbodenheizung; Solaranlage für Warmwasserbereitung		
Heizwärmebedarf:	40 kWh/m²a Klasse B		
Boden:	Hochwertiges Eichen-Parkett und moderne Fliesen		
Vertragsart:	Kauf		
Kaufpreis:	Wohnung	€ 378.000,-	
	Einstellplatz	€ 15.000,-	
	Parkplatz	€ 5.000,-	
Betriebskosten:	Ca. € 214,00 inkl. Reparaturfond (ca. € 70,00) – alles außer Strom		
Sonstiges:	Überall elektrische Raffstoren (außer bei nordseitigen Fenstern); dimmbare Spots in Küche, Gang und auf Balkon; sehr viele Steckdosen und zusätzliche Lichtschalter; Holz-Alu-Fenster 3 fach verglast; Schiebetüre von Wohnzimmer zu Balkon; moderne Balkonplatten im Großformat (neu); Sat- und Telefonkabel; inkl. elektrisch versenkbarer TV Anlage (ohne TV Gerät); in jedem Schlafzimmer sind Fernsehanschlüsse vorhanden, Besucherparkplätze vorhanden (Allgemeinnutzung)		
Kaufnebenkosten:	3,5%	Grunderwerbsteuer,	
	1,1%	Grundbucheintragungsgebühr,	
	1,2%	Vertragerrichtungskosten und treuhändische Abwicklung	
		inkl. 20% Mwst zzgl. Barauslagen,	
	3,6%	Vermittlungshonorar inkl. 20% Mwst	
Besichtigungen:	Nach Vereinbarung		
Kontakt:	Andreas Bösch (Tel.: 0699/ 11753781)		

**Alle Angaben sind unverbindlich und basieren auf den Angaben der Verkäuferseite**

## DIE WOHNUNG BIETET VIEL PLATZ

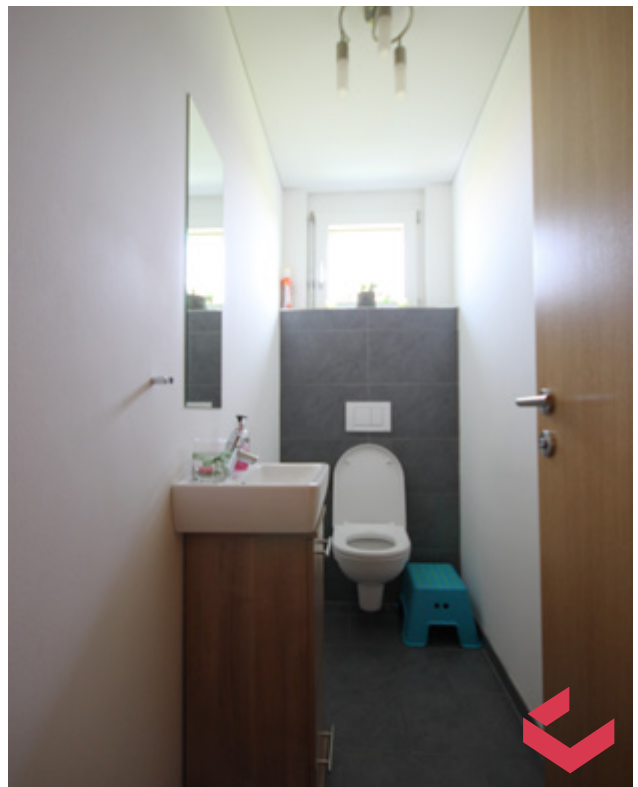




## DIE WOHNUNG IST SEHR HELL



## DIE WOHNUNG IST SEHR EXKLUSIV AUSGESTATTET





## DIE WOHNUNG

MIT TOLLEM AUSBLICK UND VIEL SONNE



# WOHNUNG

CA. 88,13M<sup>2</sup> + ABSTELLRAUM INNEN MIT CA. 4,5M<sup>2</sup>

