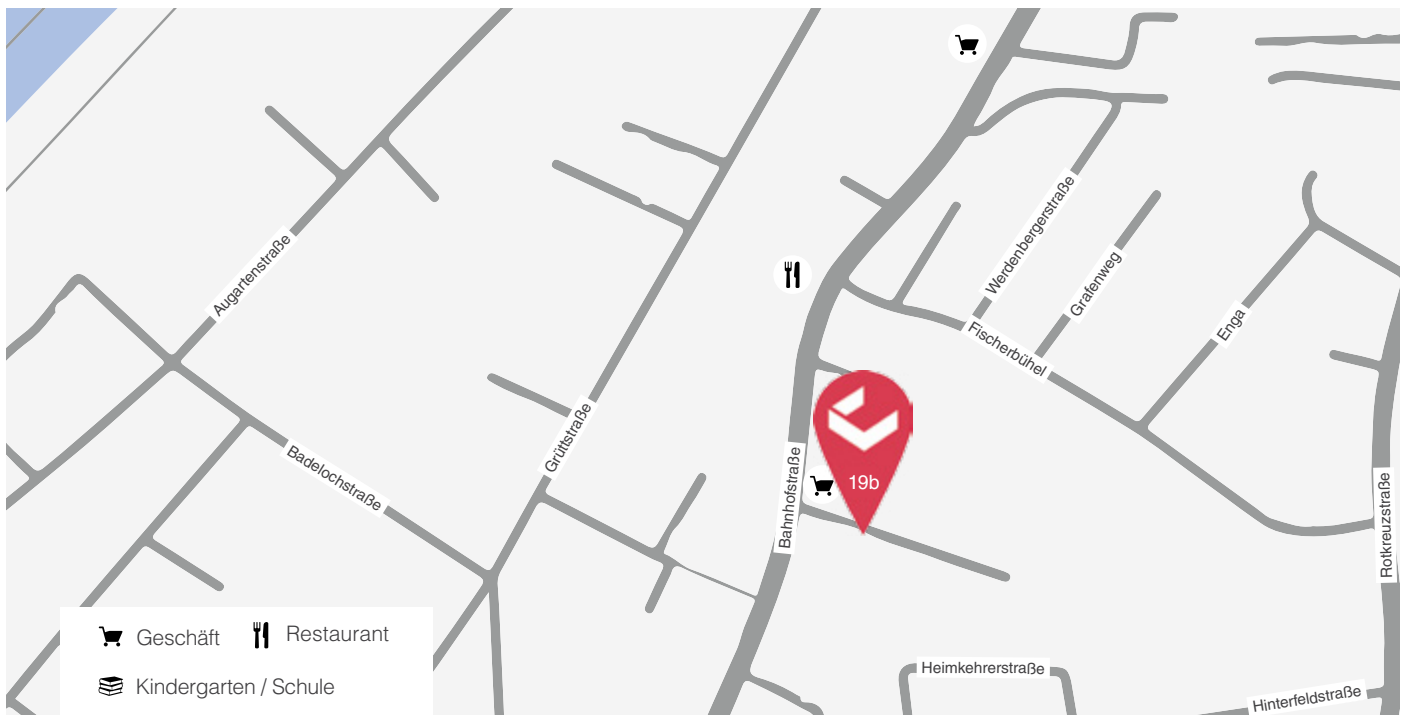


SCHÖNER
WOHNEN
BESSER
LEBEN



**3,5 ZIMMER WOHNUNG
IM DACHGESCHOSS
LUSTENAU BAHNHOFSTRASSE**



STANDORT

ZENTRAL GELEGENE WOHNLAGE

In ruhiger Lage von Lustenau befindet sich diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Das Haus mit nur sieben Wohneinheiten wurde in Massivbauweise errichtet und im Jahre 1986 bezogen.

Diese tolle Dachgeschosswohnung verfügt über einen geräumigen Flur, eine gemütliche Essküche mit direktem Zugang zum südseitigen Balkon, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit kleinerem ostseitigem Balkon, ein helles Kinderzimmer, ein geschickt eingeteiltes Badezimmer mit barrierefrei begehbarer Dusche und ein separates WC. Zu dieser gut gepflegten Wohnung gehören auch ein Kellerraum mit Fenster und ein Tiefgaragenplatz im Alleineigentum.

Für die Bewohner dieses Hauses stehen zusätzlich ein Kinderspielraum, ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung. Daneben sind auch noch ausreichend Gästeparkplätze vorhanden.

Diese Immobilie eignet sich für Singles, Paare oder Kleinfamilien mit Kindern, die sich Freiraum und Grünflächen wünschen. 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 unverbindlichen Besichtigungstermin und sichern Sie sich dieses gepflegte Schmuckstück!

Ideal auch für Investoren zum Vermieten!

ECKDATEN

WOHNUNG

Kategorie:	3,5 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss
Nutzflächen:	Wohnnutzfläche 82,06m ² (Flächen unter 180cm Höhe abgezogen), Nutzfläche 86,64 (inkl. Flächen unter 180cm Höhe)
Ausrichtung der Wohnung:	Südseitig
Balkon:	Balkon südseitig mit ca. 6m ² + Balkon ostseitig mit ca. 2,5m ²
Carport/Parkplätze:	1 Tiefgaragenplatz im Kaufpreis enthalten, genügend Gästeparkplätze vorhanden
Vertragsart:	Kauf
Heizung:	Gasheizung, Wärmeabgabe über Heizkörper
Bautyp:	Gebraucht, guter und gepflegter Zustand
Übergabe:	Ab 1.10.2020
Möblierung:	Küche (inkl. E-Geräten inkl. Geschirrspüler), Badverbauten, Lampen, Eckbank mit Tisch und Stühlen
Böden:	Parkett, Fliesen, Linoleum
Baujahr:	1986
Bauweise:	Massivbauweise
Keller:	Kellerraum mit ca. 6,58m ² inkl. Fenster vorhanden
Nebenräume (allgemein)	Kinderspielraum, Trockenraum, Fahrradraum
Heizwärmebedarf:	98 kWh/m ² a Klasse C
Kaufpreis:	€ 285.000,- inkl. Tiefgaragenplatz
Betriebskosten:	Ca. € 359,27 (davon € 141,40 in Reparaturfond)
Reparaturfond:	Vorhanden und im Kaufpreis enthalten
Kaufnebenkosten:	3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,2% Vertragerrichtungskosten und treuhändische Abwicklung inkl. 20% Mwst zzgl. Barauslagen, 3,6% Vermittlungshonorar inkl. 20% Mwst
Sonstiges:	Fenster Holz (3 fach verglast, sehr guter Zustand), großer Spielplatz vorhanden, Balkon (südseitig) überdacht, zusätzlicher Schlupf bzw. Stauraum im Bad, Dachfenster vor kurzem erneuert, nur 7 Einheiten in der Wohnanlage,
Besichtigungen:	Nach Vereinbarung
Kontakt:	Andreas Bösch Tel.: 0699/ 11753781

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

DIE WOHNUNG

KÜCHE MIT ESSBEREICH



DIE WOHNUNG
GANG, BAD, WC



DIE WOHNUNG

WOHNZIMMER



DIE WOHNUNG

GROSSZÜGIGE SCHLAFZIMMER



DIE WOHNUNG

GRUNDRISS

