

SCHÖNER
WOHNEN
BESSER
LEBEN



SCHÖNE 3 ZIMMER WOHNUNG
LUSTENAU HOFSTEIGSTRASSE





STANDORT

ZENTRAL GELEGENE KLEINE WOHNANLAGE

In ruhiger, zentraler und sonniger Lage von Lustenau steht eine ideal gelegene 3-Zimmer-Wohnung in Massivbauweise inkl. Carport zum Verkauf. Die helle Wohnung eignet sich nicht nur für Grenzgänger, Investoren und Familien, sondern auch für Singles und Paare. Die im Jahre 1997 errichtete Kleinwohnanlage punktet u. a. auch mit nur acht Einheiten und hochwertiger Ausstattung.

Die tolle Wohnung verfügt über einen großzügigen offenen Wohn, Koch- und Essbereich, eine moderne Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte, südseitig ausgerichteten und überdachten Balkon, zwei Schlafzimmer und über ein perfekt ausgestattetes Badezimmer mit Fenster. Auch ein belichtetes Gäste WC steht zur Verfügung.

Zu dieser gut erhaltenen Wohnung gehören auch ein Kellerraum und 1 Carport zur Alleinnutzung. Weiters gibt es einen Spielplatz, einen allgemeinen Fahr-

rad- bzw. Kinderwagenabstellraum, Waschraum, Trockenraum und ein Kinderspielzimmer im Keller. Diese Immobilie eignet sich für Käufer, 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

WOHNUNG

Kategorie:	3 Zimmer Wohnung mit Balkon
Wohnnutzfläche:	79,86m ²
Stockwerk:	1. Obergeschoss (gute Aussicht)
Keller:	Ca. 7,57m ²
Vertragsart:	Kauf
Einstellplatz:	Ein Einstellplatz (Carport) im Kaufpreis enthalten, genügend Allgemeinparkplätze vorhanden
Allgemeinflächen:	Spielplatz, Kinderspielzimmer (KG), Trockenraum, Waschraum, Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum
Freiflächen:	Balkon mit ca. 7,22 m ² vorhanden
Heizung:	Gasheizung, Wärmeabgabe über Heizkörper
Heizwärmebedarf:	66,00 kWh/m ² a Klasse C
Bauweise:	Massivbauweise (auch die Zwischenwände sind gemauert)
Baujahr:	1997, sehr guter Zustand
Bautyp:	Gebraucht, sehr guter Zustand
Beziehbar:	Sofort
Möblierung/ Inventar:	Moderne Einbauküche mit E-Geräten (insbesondere auch Geschirrspüler) und Granit – Arbeitsplatte, sowie Badverbau und diverse Lampen im Kaufpreis enthalten
Böden:	Parkett, Fliesen und Feinsteinzeug
Anzahl der Zimmer:	3
Anzahl der Bäder:	1 Badezimmer mit Fenster, sowie Dusche und Badewanne (+separates Gäste-WC mit Fenster)
Lift:	Nicht vorhanden
Kaufpreis:	€ 315.000,-
Kaufnebenkosten:	3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,2% Vertragerrichtungskosten und treuhändische Abwicklung inkl. 20% Mwst zzgl. Barauslagen, 3,6% Vermittlungshonorar inkl. 20% Mwst
Betriebskosten:	Ca. € 286,-/Monat inkl. Reparaturfond (ca. € 80,71/ Monat)
Sonstiges:	Kabel- und Telefonanschluss vorhanden, neu ausgemalt, diverse Lampen enthalten, gepflegte Kunststofffenster (2 fach verglast), Blumentröge werden saniert, Insektenschutz bei den wichtigsten Fenstern, ruhige Wohnlage, südseitige Ausrichtung (sehr helle Wohnung), seitliche Beschattung bei Balkon vorhanden, Raffstoren (Aluminium), kleine Wohnanlage mit nur 8 bzw. 9 Einheiten (eine Einheit wurde zusammengelegt), Ablesung der Zähler über Funk, Handtuchheizkörper im Badezimmer, Waschmaschinenanschluss im Bad, Sprechanlage;
Besichtigungen:	Nach Vereinbarung
Kontakt:	Andreas Bösch Tel.: 0699/ 11753781

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

DIE WOHNUNG
KÜCHE/ WOHNBEREICH



DIE WOHNUNG

WOHNBEREICH/ ELTERN SCHLAFZIMMER



DIE WOHNUNG
KINDERZIMMER/ GANG



DIE WOHNUNG
BAD/ GÄSTE WC



DIE WOHNUNG

BALKON/ AUSBLICK VOM BALKON



DIE WOHNUNG

GRUNDRISS



