

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

<b>Kategorie:</b>	3 Zimmer Wohnung mit Balkon
<b>Wohnnutzfläche:</b>	79,86m <sup>2</sup>
<b>Stockwerk:</b>	1. Obergeschoss (gute Aussicht)
<b>Keller:</b>	Ca. 7,57m <sup>2</sup>
<b>Vertragsart:</b>	Kauf
<b>Einstellplatz:</b>	Ein Einstellplatz (Carport) im Kaufpreis enthalten, genügend Allgemeinparkplätze vorhanden
<b>Allgemeinflächen:</b>	Spielplatz, Kinderspielzimmer (KG), Trockenraum, Waschraum, Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum
<b>Freiflächen:</b>	Balkon mit ca. 7,22 m <sup>2</sup> vorhanden
<b>Heizung:</b>	Gasheizung, Wärmeabgabe über Heizkörper
<b>Heizwärmebedarf:</b>	66,00 kWh/m <sup>2</sup> a Klasse C
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise (auch die Zwischenwände sind gemauert)
<b>Baujahr:</b>	1997, sehr guter Zustand
<b>Bautyp:</b>	Gebraucht, sehr guter Zustand
<b>Beziehbar:</b>	Sofort
<b>Möblierung/ Inventar:</b>	Moderne Einbauküche mit E-Geräten (insbesondere auch Geschirrspüler) und Granit – Arbeitsplatte, sowie Badverbau und diverse Lampen im Kaufpreis enthalten
<b>Böden:</b>	Parkett, Fliesen und Feinsteinzeug
<b>Anzahl der Zimmer:</b>	3
<b>Anzahl der Bäder:</b>	1 Badezimmer mit Fenster, sowie Dusche und Badewanne (+separates Gäste-WC mit Fenster)
<b>Lift:</b>	Nicht vorhanden
<b>Kaufpreis:</b>	€ 315.000,-
<b>Kaufnebenkosten:</b>	3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,2% Vertragerrichtungskosten und treuhändische Abwicklung inkl. 20% Mwst zzgl. Barauslagen, 3,6% Vermittlungshonorar inkl. 20% Mwst
<b>Betriebskosten:</b>	Ca. € 286,-/Monat inkl. Reparaturfond (ca. € 80,71/ Monat)
<b>Sonstiges:</b>	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;
<b>Besichtigungen:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kontakt:</b>	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



