

# Exklusive Penthousewohnung mit großzügiger Terrasse und Wintergarten in Lustenau!

Objekt: CaDo-011 • 6890 Lustenau  
845.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	CaDo-011	Befeuerung	Pellets, Solar
Objektart	Wohnung	Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Objekttyp	Penthouse	Küche	Einbauküche
Nutzungsart	Wohnen	Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Vermarktungsart	Kauf	Fahrstuhl	Personenaufzug
PLZ	6890	Fahrradraum	Ja
Ort	Lustenau	Barrierefrei	Ja
Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>	Gäste WC	Ja
Anzahl Zimmer	3	Baujahr	2014
Anzahl Schlafzimmer	2	Zustand	Neuwertig
Anzahl Badezimmer	1	Energieausweis gültig	30.09.2024 bis
Anzahl sep. WC	1	HWB	29 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Balkon/Terrasse	73 m <sup>2</sup>	Klasse HWB	B
Fläche		Kaufpreis	845.000,00 €
Anzahl Terrassen	1	Betriebskosten	409,08 €
Stellplätze	2		
	Tiefgaragenstellplätze à 22.000,00 € (Kauf)		
Boden	Fliesen		

## Beschreibung

Exklusive Penthousewohnung mit großzügiger Terrasse und Wintergarten in Lustenau!

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Lustenau. Dieses exklusive Penthousewohnung in der begehrten Lage "Am Moosbach" vereint modernen Luxus mit einzigartigem Wohnkomfort. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine beeindruckende Terrasse von ca. 73 m<sup>2</sup>, genießen Sie unvergleichliche Lebensqualität mit einem Panoramablick, der zum Verweilen einlädt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der geräumige Wohnbereich, der durch hochwertige Tischlermöbel und eine exklusive Küche mit Weinkühlschrank zum Mittelpunkt geselligen Beisammenseins wird. Großformatige Fliesen sorgen für ein modernes und elegantes Ambiente, während die innovative Be- und Entlüftungsanlage jederzeit für ein optimales Raumklima sorgt.

Mit den wohlproportionierten Zimmern und einem großzügig gestaltetem Raumprogramm bietet diese Penthousewohnung ausreichend Platz für Familie, Arbeit und Erholung. Die Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen und sehr gepflegten Zustand, wobei höchster Wert auf Qualität und Komfort gelegt wurde.

Die Lage im Dachgeschoss garantiert Privatsphäre und Ruhe. Die Wohnanlage selbst befindet sich in einer ruhigen, sonnigen und familienfreundlichen Gegend mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung und einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe.

Für das Verstauen sämtlicher Gebrauchsgegenstände sorgt ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 11 m<sup>2</sup>.

Zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenplätze können für einen Aufpreis von je € 22.000,- dazuerworben werden. Diese bieten eine sichere und bequeme Parkmöglichkeit.

Highlights:

- Gepflegter Zustand
- Maßgefertigte Tischlermöbel und hochwertige Küche mit Weinkühlschrank
- Großformat Fliesen
- Holz - Alu Fenster
- Wintergarten
- Sonnige und großzügige Terrasse für entspannte Stunden im Freien

Einmalkosten:

Grundbuchseintragung: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen

Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Diese Penthousewohnung stellt eine seltene Gelegenheit dar, exklusives Wohnen mit einer außergewöhnlichen Lebensqualität in Lustenau zu verbinden. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und erleben Sie den Unterschied, den echter Luxus in Ihrem Leben machen kann.

Überzeugen Sie sich selbst und nutzen Sie die Gelegenheit diese einzigartige Wohnung zu besichtigen.

Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihr ImmoCaDo Team

## **Sonstige Angaben**

Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

## Impressionen



Essen/Wohnen



Kochen



Flur



Flur



Gäste WC



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Arbeits-/Gästezimmer



Wintergarten



Terrasse



Terrasse



Außenansicht

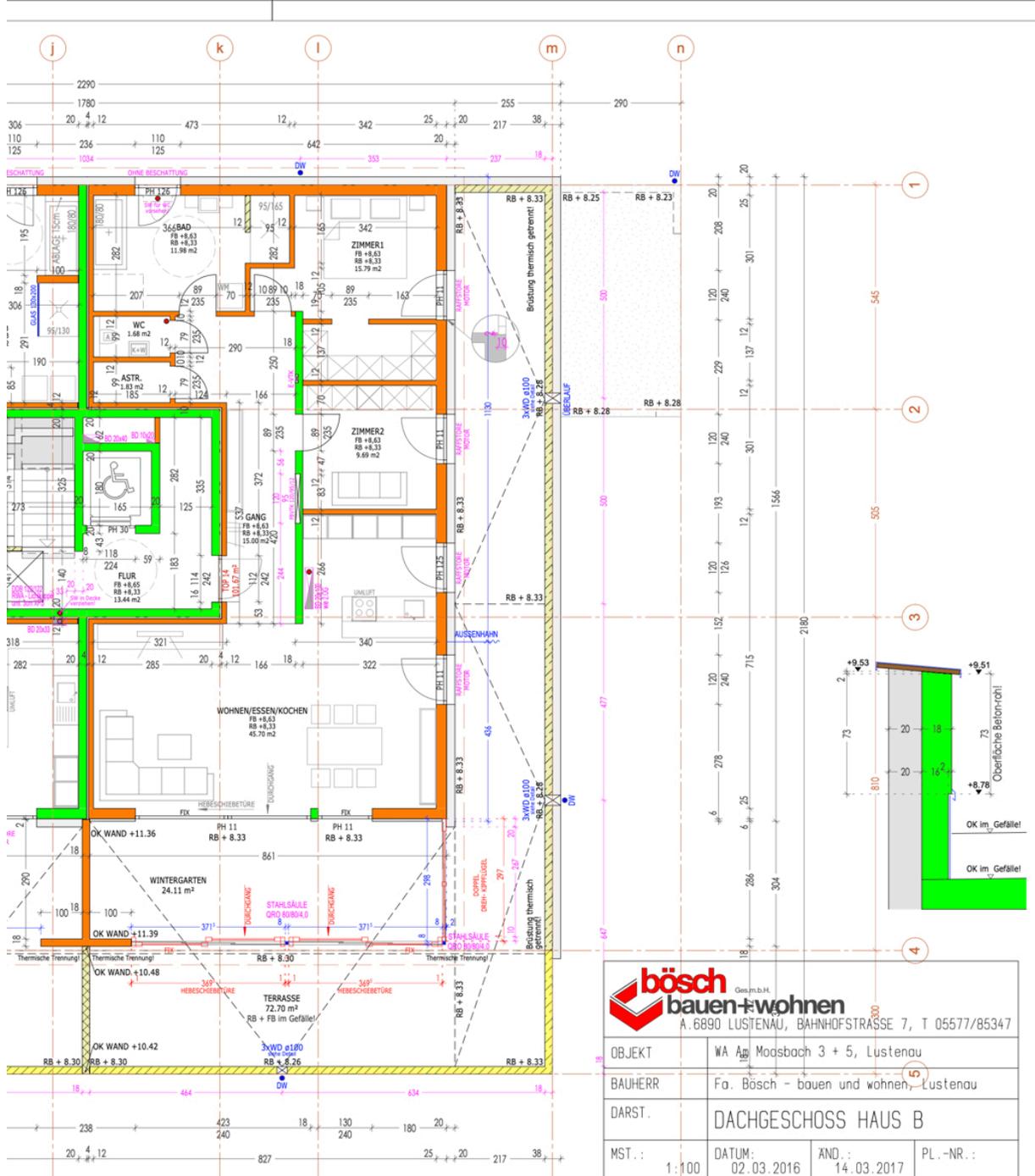


Außenansicht



Aussicht Terrasse

## Grundriss



 <b>bösch</b> <small>GmbH &amp; Co</small> <b>bauen + wohnen</b> A. 6890 LUSTENAU, BAHNHOFSTRASSE 7, T 05577/85347			
OBJEKT	WA <sup>10</sup> Moosbach 3 + 5, Lustenau		
BAUHERR	Fa. Bösch - bauen und wohnen, Lustenau		
DARST.	DACHGESCHOSS HAUS B		
MST.:	1:100	DATUM: 02.03.2016	AND.: 14.03.2017
			PL.-NR.:

Grundriss Top 14

## Lageplan



Vogis GP 7611/2

## Ihr Ansprechpartner

Herr Carlos Baldauf  
ImmoCaDo GmbH  
Sandgasse 13d  
6850 Dornbirn

Mobil: +43 664 230 91 37

E-Mail: [carlos@immo-cado.com](mailto:carlos@immo-cado.com)

Web: [www.immo-cado.com](http://www.immo-cado.com)

### Rechtshinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.