



Licht, Raum, Komfort: 3-Zimmer-Wohnung mit verglastem Balkon

6890 Lustenau, Gutenbergstraße 15c

- sonnige Lage im Wohngebiet
- Nahversorgung
- gute Verkehrsanbindungen

- Grenznähe CH
- Kindergarten & Schule
- Öffentliche Verkehrsmittel



Ihre Berater

Bernhard Böckle
+43 664 177 45 03
boeckle@diezwei.immo

Miriam König
+43 664 177 45 06
koenig@diezwei.immo

Daten

Objektnummer	10-789
Wohnfläche	ca. 74 m ²
Zimmer	3 Zimmer
Bad	Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken & WM-Anschluss
separates WC	Gäste-WC vorhanden
Loggia	ca. 7 m ²
Kellerabteil	ca. 7 m ²
Baujahr	ca. 2002
Stockwerk	2. Obergeschoss
Lift	Lift vorhanden
Auto	Tiefgaragenplatz ca. 14 m ²
Heizung	Gas; Verteilung über Fußbodenheizung
Energieausweis	HWB 59,5 kWh/m ² a Klasse C, fGEE 0,94 Klasse B
Betriebskosten	ca. € 253,00 exkl. Rep. Fond € 84,50 / Monat
*Richtpreis Wohnung	auf Anfrage
*Richtpreis TG-Platz	auf Anfrage

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

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 Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklervordnung gilt als vereinbart.

Einblick

Wohlfühlen leicht gemacht – charmante 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia in zentraler Lage von Lustenau

In begehrter und zentraler Lage von Lustenau erwartet Sie diese liebevoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung, die sich im 2. Obergeschoss befindet und bequem mit dem Lift erreichbar ist. Bereits beim Betreten spüren Sie den einladenden Charakter dieser Wohnung: Der rund 7 m² große Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum und führt Sie direkt in alle Wohnräume.

Im hellen, offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche lässt es sich wunderbar entspannen, kochen und das Leben genießen. Von hier aus gelangen Sie auf die verglaste Loggia – ein echtes Highlight! Dank der flexibel verschiebbaren Verglasung lässt sich dieser Bereich ganzjährig nutzen: offen im Sommer für frische Luft und Sonne, geschlossen im Winter als gemütlicher Rückzugsort mit zusätzlichem Wohnkomfort.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, ergänzt durch ein separates WC. Das Schlafzimmer lädt zum Erholen ein, während das zweite Zimmer ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein Tiefgaragenabstellplatz sowie ein praktischer Kellerraum runden dieses attraktive Wohnangebot ab. Die sonnige und freundliche Umgebung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohngefühl.

Dank der zentralen Lage erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und den Ortskern in wenigen Minuten – viele Wege lassen sich bequem zu Fuß erledigen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: über die A14 (Anschlussstelle Dornbirn-Süd) oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Durch die Nähe zur Schweizer Grenze bietet Lustenau zudem einen hohen Wohnwert – ideal auch für Grenzgänger.

Lustenau kann sich sehen lassen

Lustenau, die größte Marktgemeinde Österreichs, direkt an der Grenze zur Schweiz, zeichnet sich durch eine spannende Vielfalt aus. Eine Vielzahl an Einzelhändler:innen bietet ein großes Sortiment und punktet vor allem durch persönliche Beratung. Das besondere Kulturangebot zeigt durch viele Highlights auf und auch Naturliebhaber:innen kommen auf ihre Kosten.

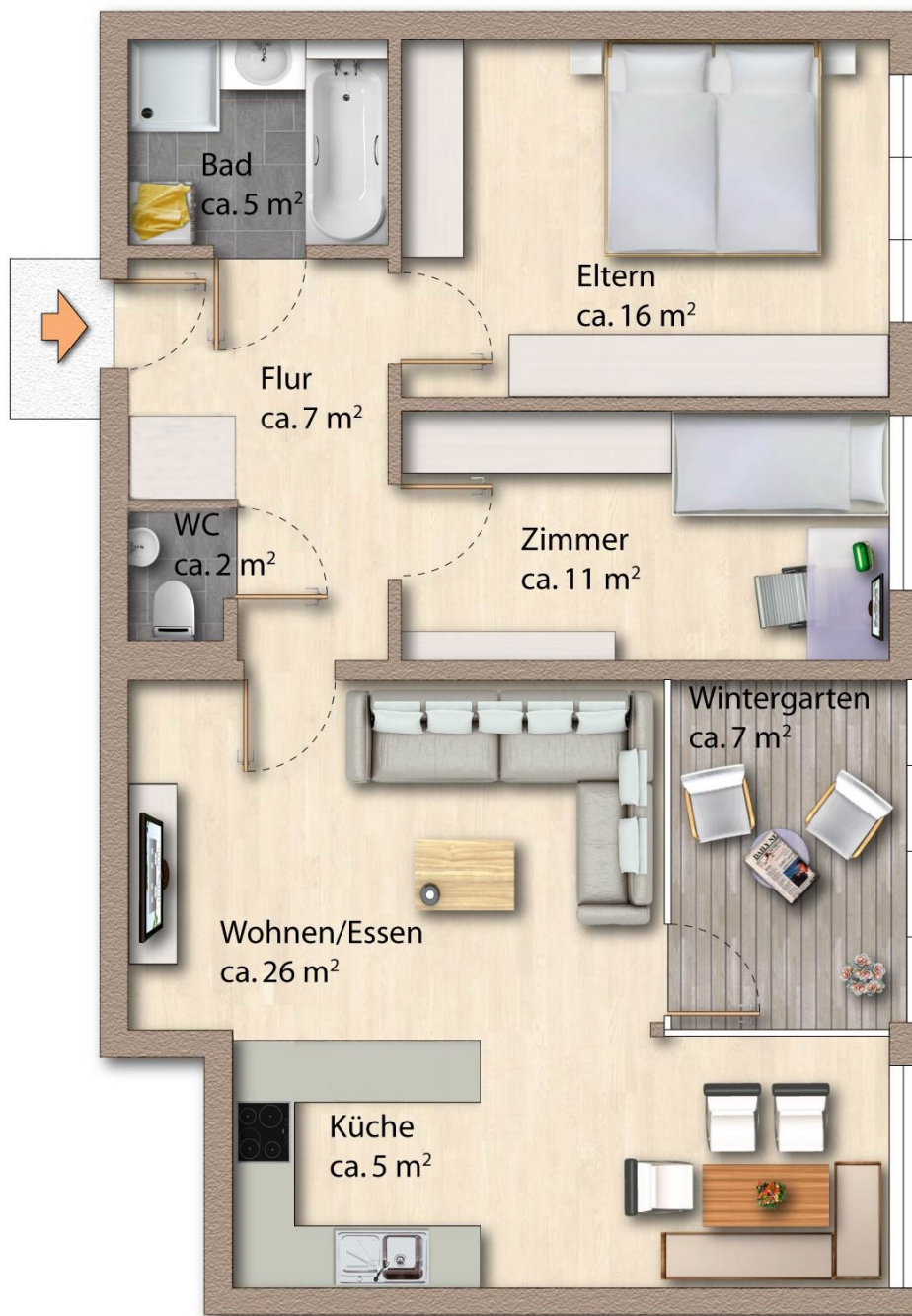
Der zentrale „Blaue Platz“ – Lustenaus lebendiger Treffpunkt und kulturelles Herzstück – ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Ob beim traditionellen Wochenmarkt, bei sommerlichen Open-Air-Konzerten oder in den umliegenden Cafés und Restaurants: Hier begegnet man sich, genießt die Atmosphäre und spürt das besondere Flair der Gemeinde.

Auch die Natur liegt direkt vor der Haustüre: Die idyllischen Rheinauen laden zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen, das Parkbad und ein vielfältiges Vereinsleben machen Lustenau zu einem idealen Ort für aktive Menschen und Familien.

Hier verbinden sich zentrale Lage, durchdachter Grundriss und ein warmes Wohnambiente zu einem Zuhause, in dem Sie sich von Anfang an wohlfühlen werden.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Grundriss



Grundriss 2. OG mit ca. Maßangaben

Impressionen



Kochen



Wohnen

Impressionen



Loggia



Essbereich

Impressionen



Schlafen



Zimmer

Impressionen



Badezimmer



WC



Diele

Impressionen

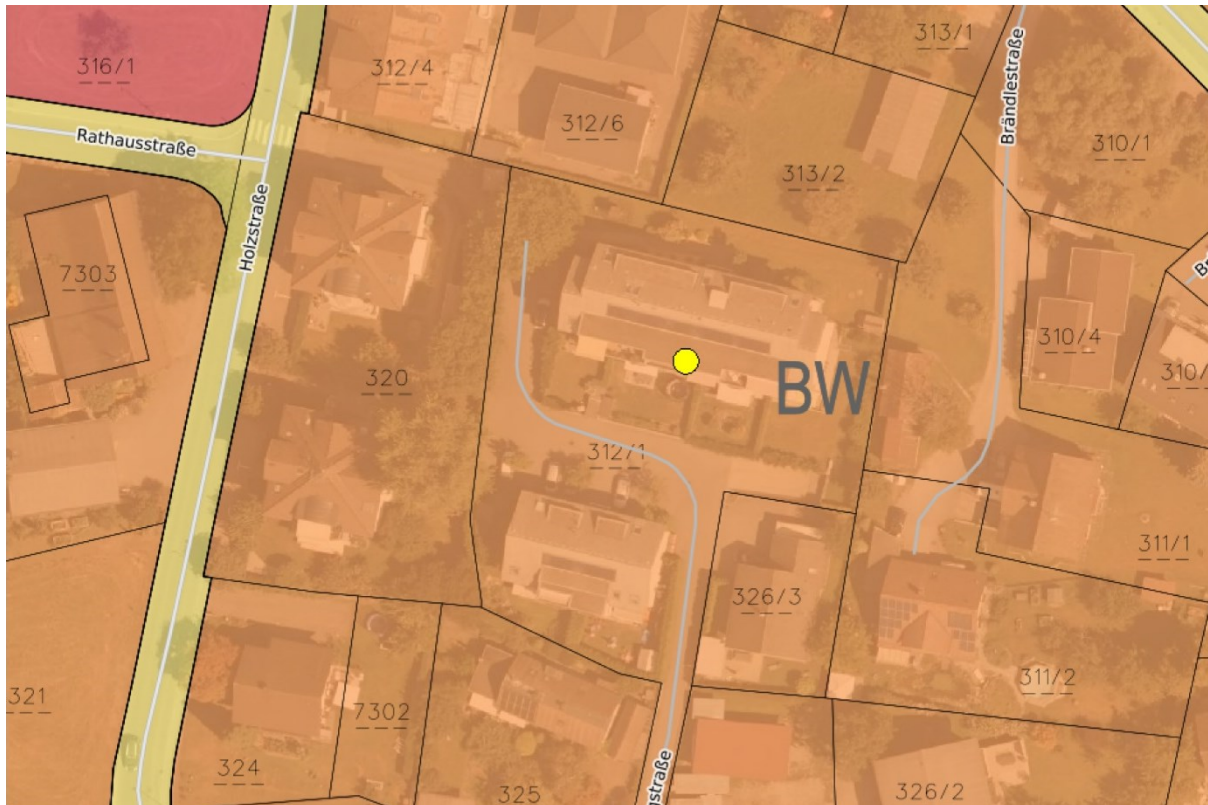


Aussicht

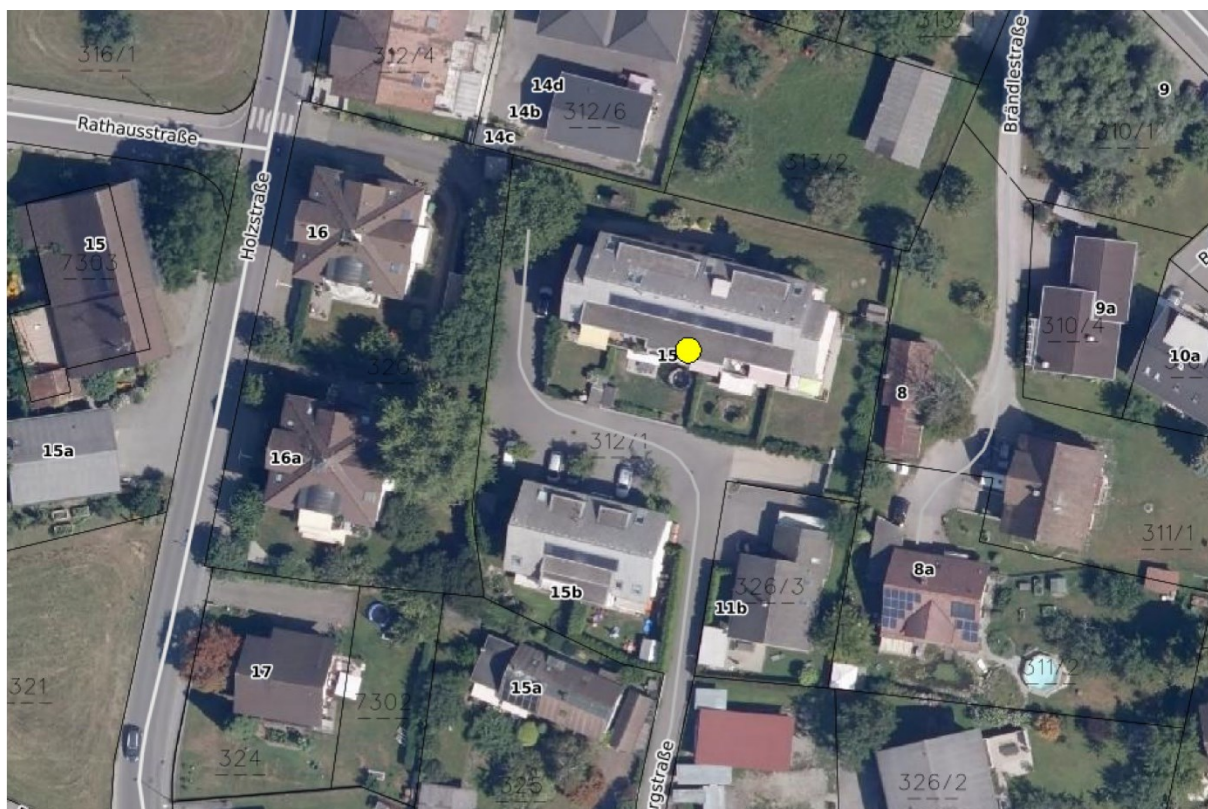


Aussicht

Flächenwidmung & Luftbild

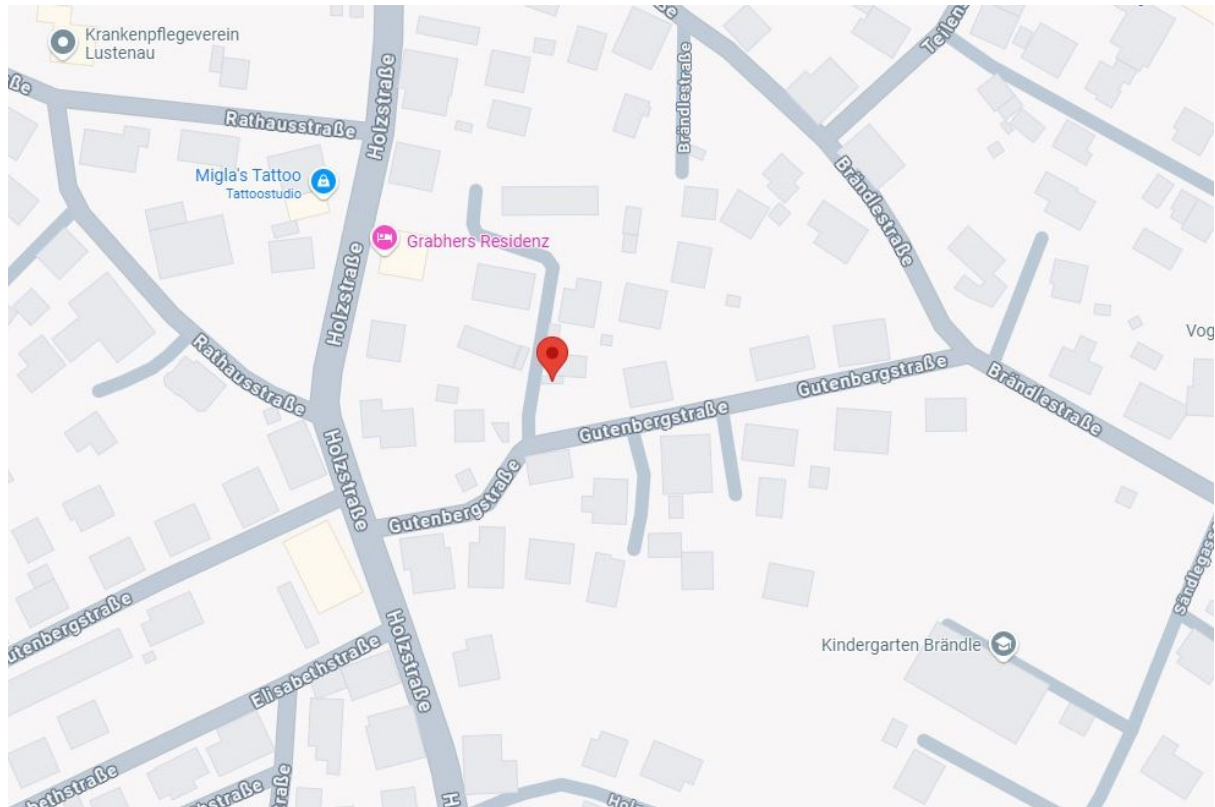


Flächenwidmung



Luftbild

Anfahrt



Anfahrtsplan

Ihre Immobilienmakler

die zwei bbp GmbH
Reichsstraße 79
6800 Feldkirch
+43 (0) 664 177 45 06
office@diezwei.immo
www.diezwei.immo