



Mein Zuhause in Lustenau: zentrale 3 Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor

6890 Lustenau, Gutenbergstraße 15c

- öffentliche Verkehrsmittel
- Nahversorgung
- Kindergarten & Schulen

- Grenznähe CH
- gute Verkehrsanbindungen
- sonnige Lage im Wohngebiet



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 m²
Zimmer	3 Zimmer
Bad	Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken & WM-Anschluss
separates WC	WC, Waschbecken
Loggia	ca. 7 m²
Kellerabteil	ca. 7 m²
Baujahr	ca. 2002
Stockwerk	2. Obergeschoss
Lift	Lift vorhanden
Auto	Tiefgaragenplatz ca. 14 m²
Heizung	Gas; Verteilung über Fußbodenheizung
Energieausweis	HWB 59,5 kWh/m²a Klasse C, fGEE 0,94 Klasse B
Betriebskosten	ca. € 253,00 / Monat exkl. Rep. Fond von € 84,50
*Richtpreis Wohnung	Auf Anfrage
*Richtpreis TG-Platz	€ 18.000,-

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!

Einblick

In zentraler Lage von Lustenau erwartet Sie diese liebevoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung, die im 2. Obergeschoss liegt und bequem mit dem Lift erreichbar ist.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein rund 7 m² großer Eingangsbereich, von dem aus alle Räume direkt zugänglich sind. Der Weg führt Sie in den hellen, freundlichen Wohnbereich mit offener Küche – ein Ort zum Kochen, Genießen und Beisammensein. Von hier aus gelangen Sie auf die verglaste Loggia, ein echtes Highlight. Dank der verschiebbaren Verglasung lässt sich dieser Bereich flexibel nutzen – offen im Sommer für frische Luft und Sonne oder geschlossen für gemütliche Stunden bei jedem Wetter.

Das Badezimmer überzeugt mit Badewanne, Dusche, und Waschmaschinenanschluss, ergänzt durch ein separates WC. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Raum zum Entspannen, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenabstellplatz sowie einen praktischen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Die sonnige, familienfreundliche Umgebung macht dieses Zuhause besonders attraktiv.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, der Ortskern, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten – auch zu Fuß – erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ideal: über die A14 (Anschlussstelle Dornbirn-Süd) und mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Dank der unmittelbaren Nähe zur Schweizer Grenze bietet Lustenau zudem einen hohen Wohnwert 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

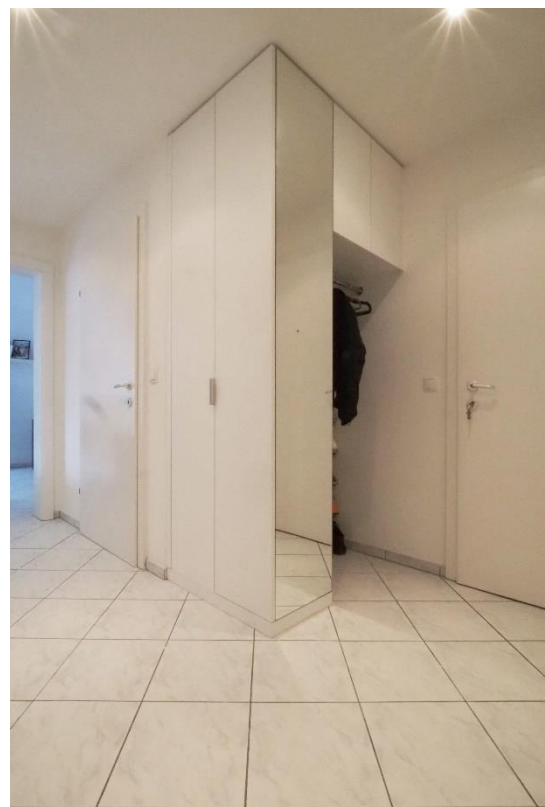
Impressionen



Badezimmer



WC



Diele

Impressionen

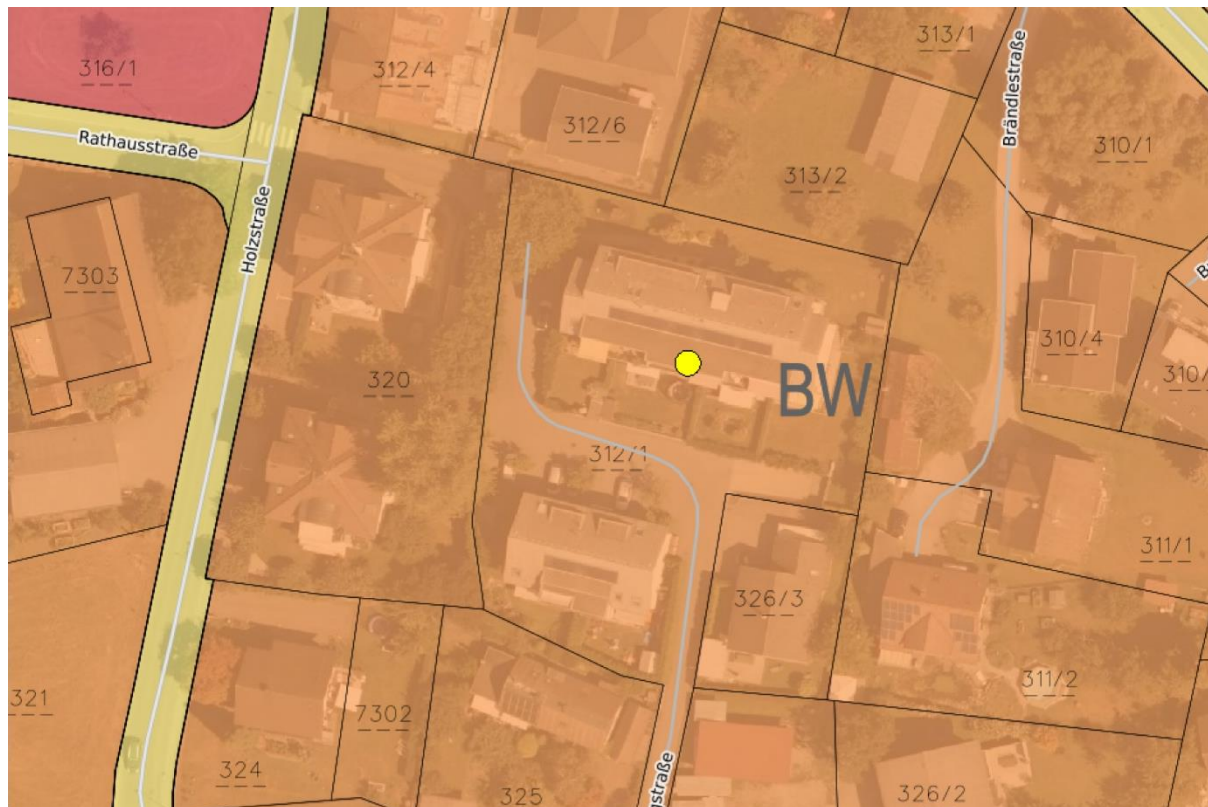


Aussicht

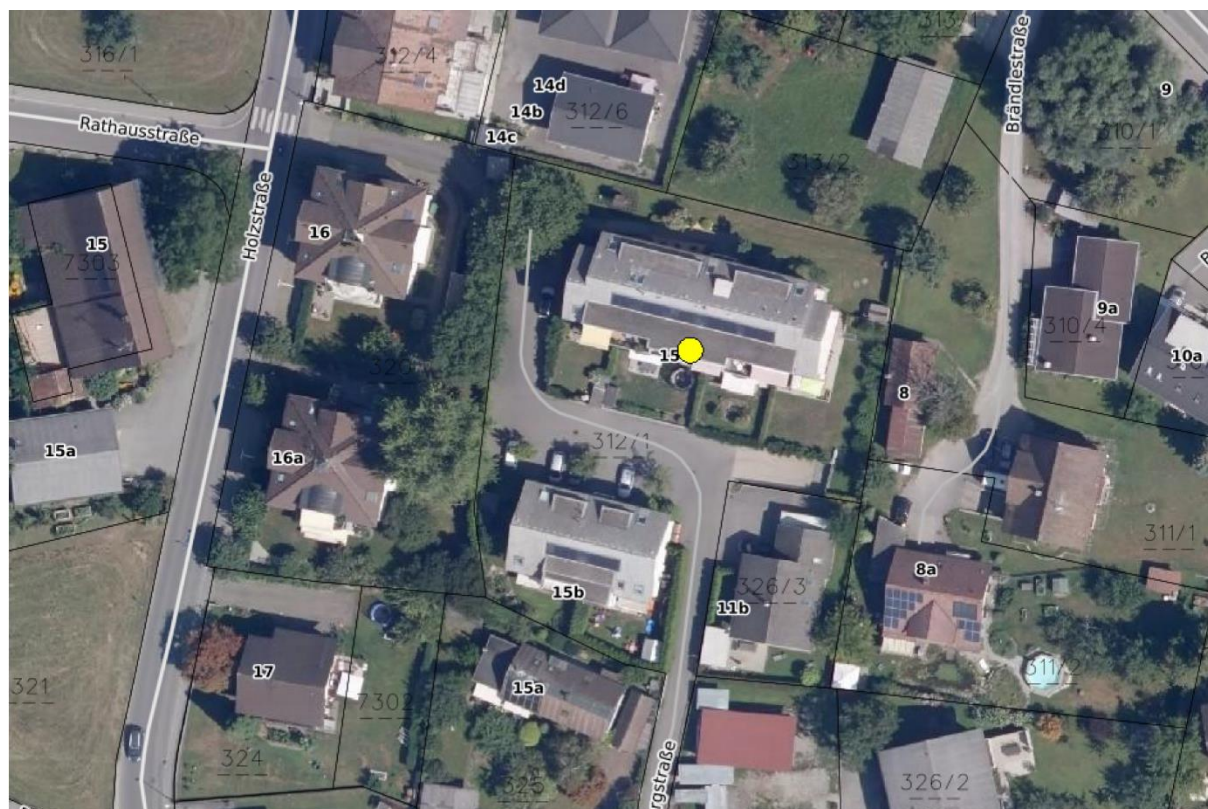


Aussicht

Flächenwidmung & Luftbild

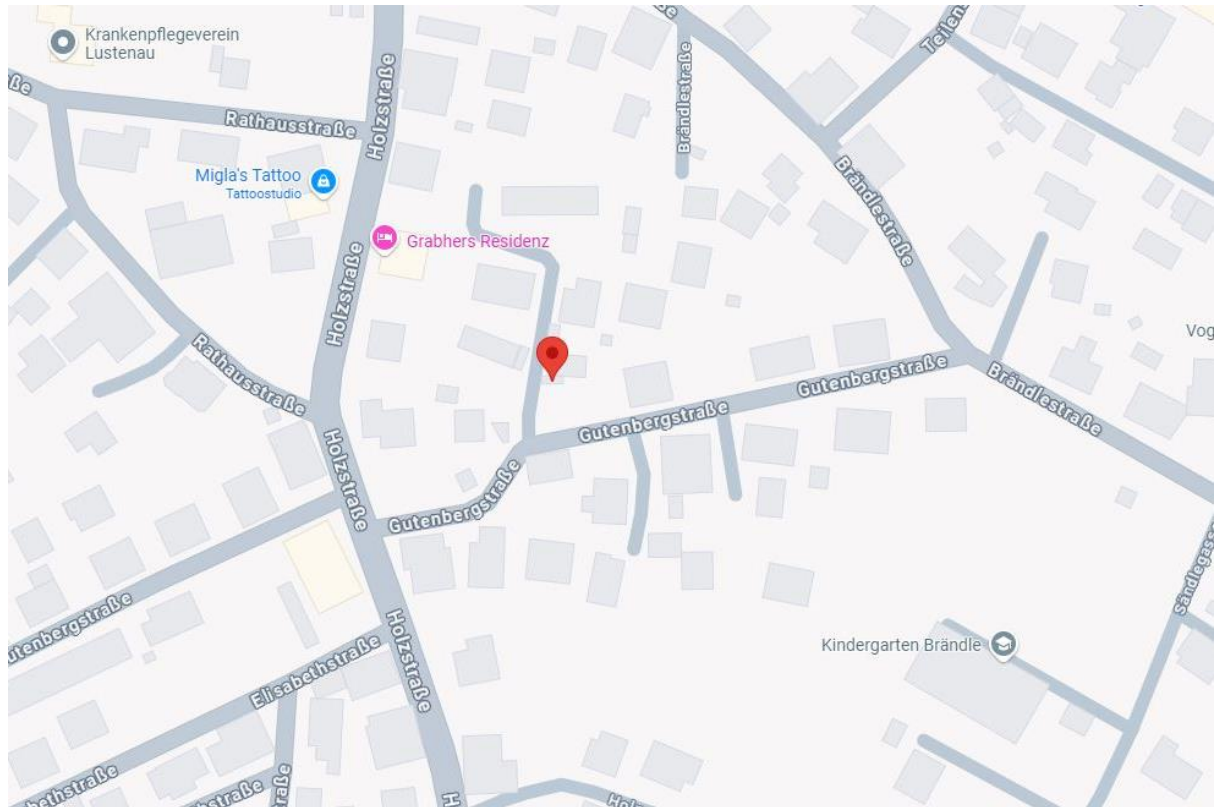


Flächenwidmung



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