

Architektenhaus mit Pool in Lustenau – Komfort und Stil vereint!



Objektnummer: 563

Eine Immobilie von Kmenta & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	199,72 m ²
Nutzfläche:	275,35 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	53,19 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Infos zu Preis:	

BK enthalten Strom, Gas, Wasser (excl. Pool) & Grundsteuer.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alessandro Lenz



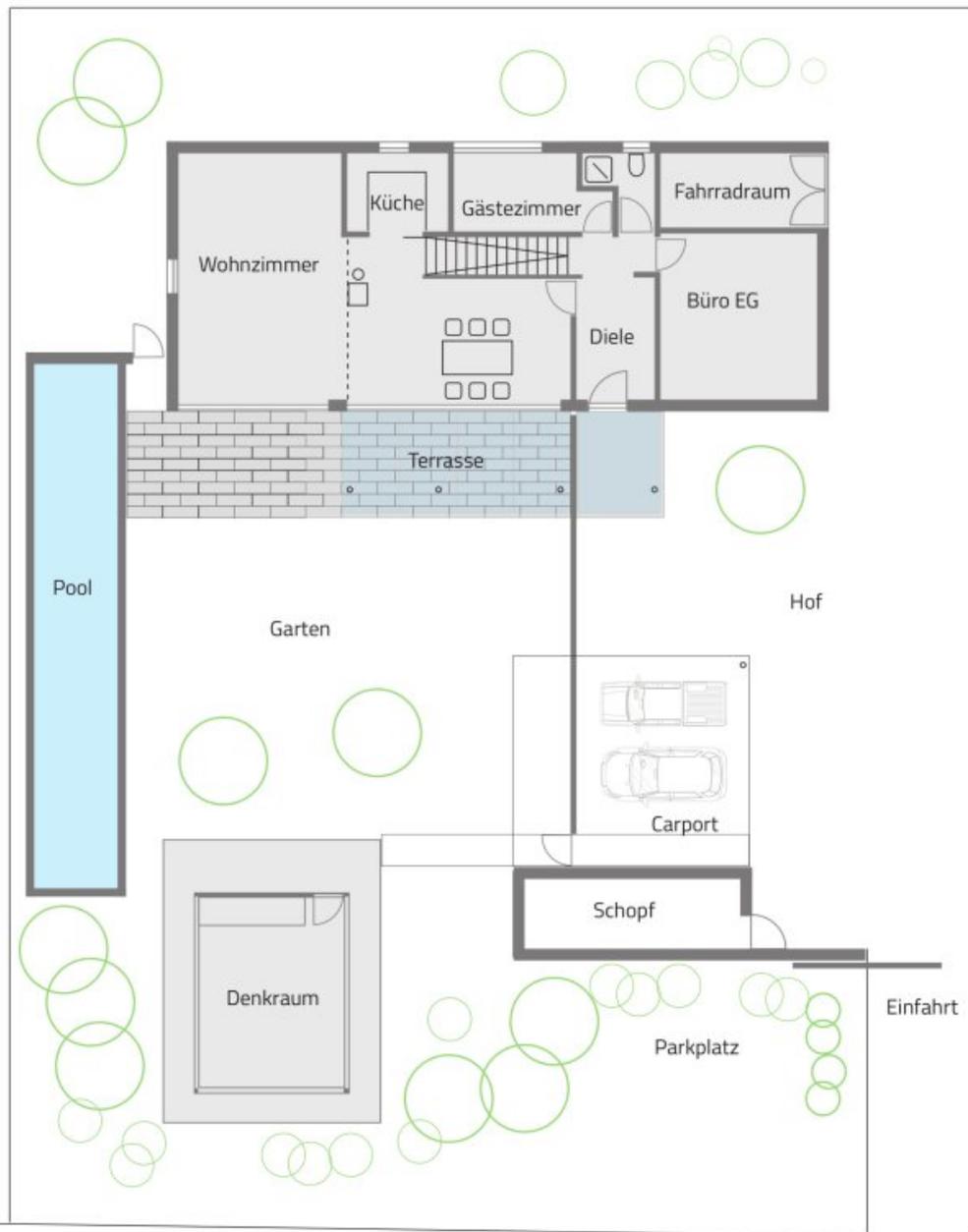




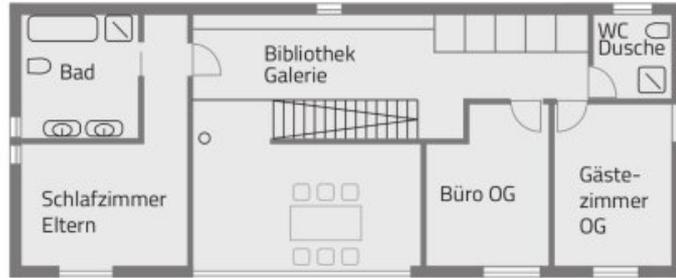




EG



OG



Objektbeschreibung

Erdgeschoss:

Der Eingang zum Haus führt über einen vom Wohngarten räumlich getrennten Vorplatz. In der Diele befinden sich maßgearbeitete Einbauschränke. Von hier aus sind 2 als Gästezimmer oder als Büro nutzbare Nebenräume sowie ein Gäste WC mit Dusche als auch der Wohnbereich zugänglich.

Der zentrale Wohnbereich ist großzügig gestaltet und führt über eine teilweise überdachte Terrasse (ca 100 m²) in den interessant angelegten Garten mit Swimmingpool und einem vielfältig nutzbaren, beheizbaren Nebengebäude („Denkraum“ – zB Wellnessbereich, Gym, Yogastudio, Atelier etc.)

Die Markenküche mit neuen Elektrogeräten ist vom Esszimmer aus zugänglich und mittels einer Doppelschiebetüre verschließbar.

Obergeschoss:

Der Weg zu den Räumlichkeiten des Obergeschosses führt über die Galerie. Diese ist mit tischlergefertigten Regalen ausgestattet.

Westseitig befindet sich das Masterschlafzimmer mit einer großen en Suite Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, WC und Bidet.

Ostseitig sind noch 2 großzügige Kinder- bzw. Gästezimmer über die Galerie erreichbar.

Die Räumlichkeiten des Obergeschosses verfügen zudem über maßgefertigte Tischlermöbel und Einbauschränke.

Keller / Haustechnik:

Der Zentralteil des Hauses ist unterkellert. Im Keller sind ein Wasch- und Heizraum, Vorratskeller, Klafs Sauna (mit nagelneuer Steuereinheit & Zubehör) und ein ausgebauter, beheizbarer Raum für multifunktionale Nutzung untergebracht.

Die Gastherme wurde 2020 erneuert, ein neuer Heißwasserboiler im Herbst 2023 installiert. Die Haustechnik ist allgemein in einem sehr guten Zustand.

Ein im Wohnzimmer befindlicher Holzofen bietet eine alternative Heizmöglichkeit.

Außenbereich:

Bereits vor dem Zufahrtstor befindet sich ein KFZ- Abstellplatz für Gäste bzw. Kunden. Auf dem abgeschlossenen Vorplatz wurde ein Abstellplatz für 2 KFZ überdacht.

Für Gartengeräte und andere Gebrauchsgegenstände steht ein Schopf zur Verfügung.

Im Haus integriert findet sich darüber hinaus ein nur von außen zugänglicher, absperrbarer Fahrrad- und Geräteraum mit Starkstrom- und Stromanschluss.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap