

**Zentrale 3-Zimmer Wohnung in Lustenau mit  
verlässlichem Mieter: Terrasse und Tiefgarage**



**Objektnummer: 7763/240**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Maria-Theresien-Straße                  |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 6890 Lustenau                           |
| Baujahr:                      | 2001                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Wohnfläche:                   | 79,83 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,03                           |
| Kaufpreis:                    | 360.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alisa Klemens**

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13/2  
6911 Lochau







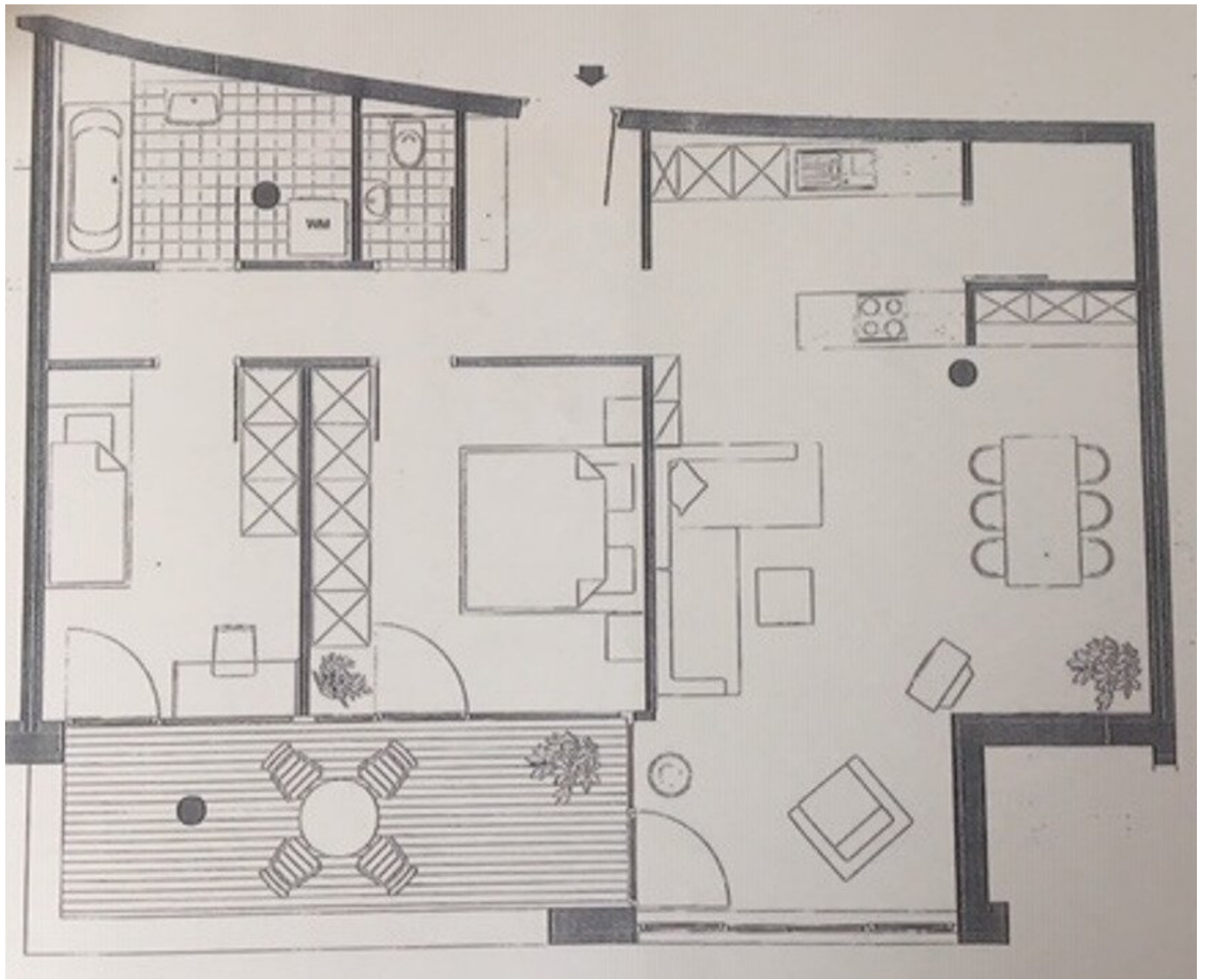












## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer der gefragtesten Lagen der Region.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> überzeugt diese Wohnung durch ein durchdachtes Raumkonzept. Die drei hellen und freundlichen Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse, sei es für eine Familie, Paare oder als Rückzugsort für Singles.

Die Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Genießen Sie gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Momente in Ihrem eigenen Wohnbereich.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die einladende Terrasse. Der Stellplatz in der Tiefgarage bietet Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug und kann um zusätzlich 25.000 EUR gekauft werden.

Ein verlässlicher und ordentlicher Mieter ist bis 2029 in der Wohnung, daher kann die Wohnung auch super als Anlage genutzt werden.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Lustenau bietet eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Busverbindungen, die Ihnen eine stressfreie Mobilität garantieren. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum – alles fußläufig erreichbar.

Lustenau selbst ist eine lebendige Gemeinde, die sowohl durch ihre naturnahe Umgebung als auch durch ihre hervorragende Infrastruktur besticht.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <6.750m

Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <1.750m  
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap