

**TOP INVESTITION in Lustenau - 3,5-Zimmer-Wohnung -
inkl. neuer Küche und überdachten KFZ-Parkplatz**



Objektnummer: 7939/2300161489

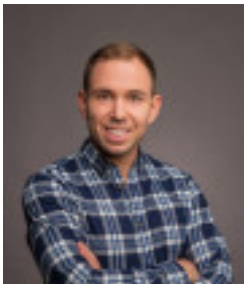
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	71,15 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	255,00 €
Sonstige Kosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Günter Kofler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

T 069918410093
H +43 699 18410093







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine moderne und helle 3,5-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage, die Ihnen alles bietet, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 71 m² und 3,5 hellen, einladenden Zimmern ist diese Immobilie ideal für Familien oder Paare. Der Kaufpreis von nur € 295.000,00 macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition.

Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Laminat sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für einen hohen Wohnkomfort. Das Badezimmer mit Badewanne lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen.

Das Highlight dieser Wohnung ist die neue und moderne Wohnküche (Granit-Arbeitsplatte + Markenprodukte Bosch/Siemens) diese bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie zum Kochen und Verweilen benötigen. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt - ein überdachter KFZ-Stellplatz steht Ihnen direkt vor der Tür zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es einen Trockenraum sowie einen Fahrradraum, der Platz für ihr Fahrrad bietet. So können Sie die grüne Umgebung von Lustenau auch auf dem Rad erkunden.

Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, egal ob Sie mit dem Bus, dem Auto oder dem Zug unterwegs sind. Die Autobahnauffahrt und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglicht. Der Grenzübergang zur Schweiz ist nur ein paar hundert Meter entfernt.

Die aktuellen Mieter (Mietzeitraum 01.07.2025 - 30.06.2028) können gleich übernommen werden, somit profitieren Sie mit sofortigen Mieteinnahmen.

In Ihrer neuen Nachbarschaft finden Sie alles, was das Herz begehrt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sind bequem zu Fuß erreichbar. Außerdem sind Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten in der Nähe, was diese Wohnung besonders für Familien attraktiv macht. Ein Einkaufszentrum bietet zusätzlich eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants, die Ihren Alltag bereichern.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung in Lustenau verbindet stilvolles Wohnen mit einer hervorragenden Lage und modernen Annehmlichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Zuhause. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher zu bringen!

Kaufnebenkosten.

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr im Grundbuch (Im Rahmen des Bau- und Wohnpakets wurde eine temporäre Befreiung von den Eintragungsgebühren in den §§ 25a, 25b und 25c Gerichtsgebührengesetz beschlossen die Eintragung des Eigentumsrechts einer Eintragungsgebühr von 1,1 % bzw. die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) für die Finanzierung der Liegenschaft einer Eintragungsgebühr von 1,2 % - bei Erwerb bis € 500.000,-/Hauptwohnsitz)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen

Beglaubigungsgebühr

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung

Rechtlicher Hinweis.

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap