

**Zuhause mit Gartenmomenten: Tolle
2-Zimmer-Gartenwohnung in Lustenau zu vermieten!**



Objektnummer: 5781/930720003

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggerstraße 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	52,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	895,00 €
Kaltmiete (netto)	895,00 €
Kaltmiete	895,00 €
Infos zu Preis:	

Kautionsart: Überweisung, Spargbuch oder Bankgarantie

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

BA Thomas Auer

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis

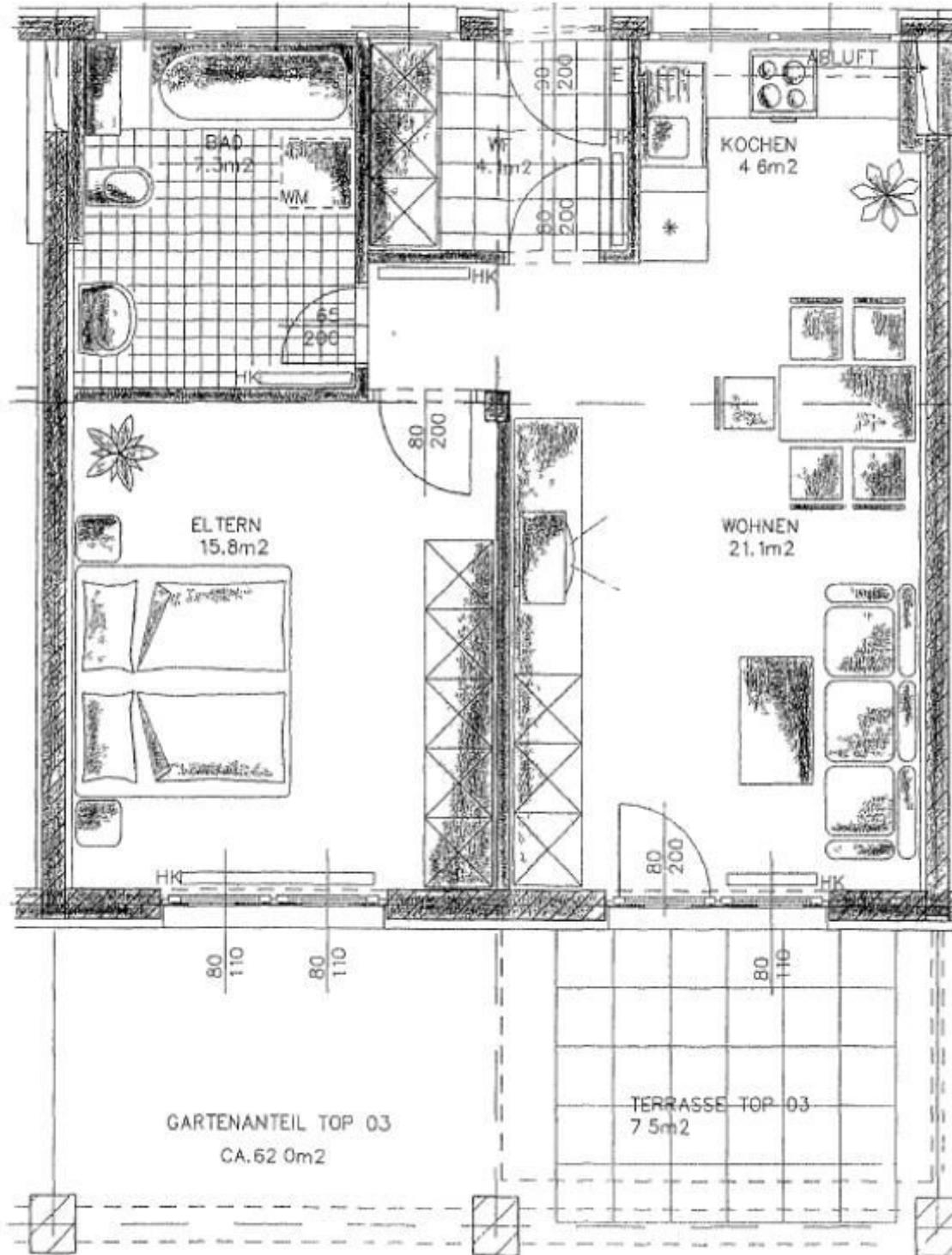
T +43 5523 53156 611







Plan, Grundriss Top W3, Roseggerstraße 4, Lustenau



Objektbeschreibung

Ihr neues Wohnglück in Lustenau: Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung für Singles und Paare

Suchen Sie nach einem Rückzugsort, der Ihnen sowohl Komfort als auch Geborgenheit bietet? Diese charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung in der Roseggerstraße 4 ist genau das, was Sie brauchen. Mit 52,90 m² und einem durchdachten Grundriss erfüllt sie alle Wünsche eines modernen Lebensstils. Hier finden Singles und Paare ein gemütliches Nest, das Raum für Entspannung, aber auch für gemeinsame Stunden unter freiem Himmel bietet. Genießen Sie die Ruhe in Ihrem eigenen Gartenanteil und erleben Sie die perfekte Kombination aus urbaner Nähe und Natur.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Parkplätze:

? Es gibt **allgemeine Parkplätze** vor dem Haus und öffentliche Parkplätze in näherer Umgebung

X Es gibt **keinen fix zugeordneten** Autoabstellplatz

Raumaufteilung:

? **Vorraum** – Praktischer Eingangsbereich mit Platz für Garderobe

? **Küche-Ess-Wohnzimmer** – Offener, heller Wohnbereich mit Gartenblick

? **Schlafzimmer** – Gemütlich und gut geschnitten

? **Badezimmer mit Badewanne, Fenster & WC** – Helles Bad mit allem, was man braucht

? **Terrasse mit Gartenanteil** – Ideal zum Entspannen im Grünen

? **Kellerabteil** – Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird

Gesamtmietzins:

EUR 725,76 Mietzins Wohnung

EUR 149,25 Betriebskosten Wohnung

EUR 19,99 Heizkosten Wohnung

EUR 895,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten

Lage:

? **Zentrale Lage in Lustenau** – Ruhig gelegen und dennoch alles schnell erreichbar

? **Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe** – Supermärkte wie *Sutterlüty* und Spar nur wenige Minuten entfernt

? **Gute Anbindung an Öffis** – Bushaltestellen fußläufig erreichbar

? **Vielfältige Gastronomie ums Eck** – Lokale wie *Italia a Tavola* oder *Freigeist* laden zum Genießen ein

? **Nah am Alltag, nah am Leben** – Bäcker, Apotheke und Drogerie direkt im Ort – alles da, was man braucht

? **Freizeit & Grünraum in Reichweite** – Spazierwege, Radstrecken und der nahe gelegene Rhein bieten Raum zum Abschalten

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler,

sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte

zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <525m

Krankenhaus <7.025m

Klinik <4.325m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <500m

Universität <7.225m

Höhere Schule <2.450m

Nahversorgung

Supermarkt <450m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <525m

Geldautomat <525m

Post <575m

Polizei <525m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <800m

Bahnhof <1.125m

Flughafen <6.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap