

# Traumhafte Erdgeschosswohnung in Lustenau: 4 Zimmer, Garten und Garage!



**Objektnummer: 5360/642**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6890 Lustenau
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	12
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	360,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erkan Cetin**





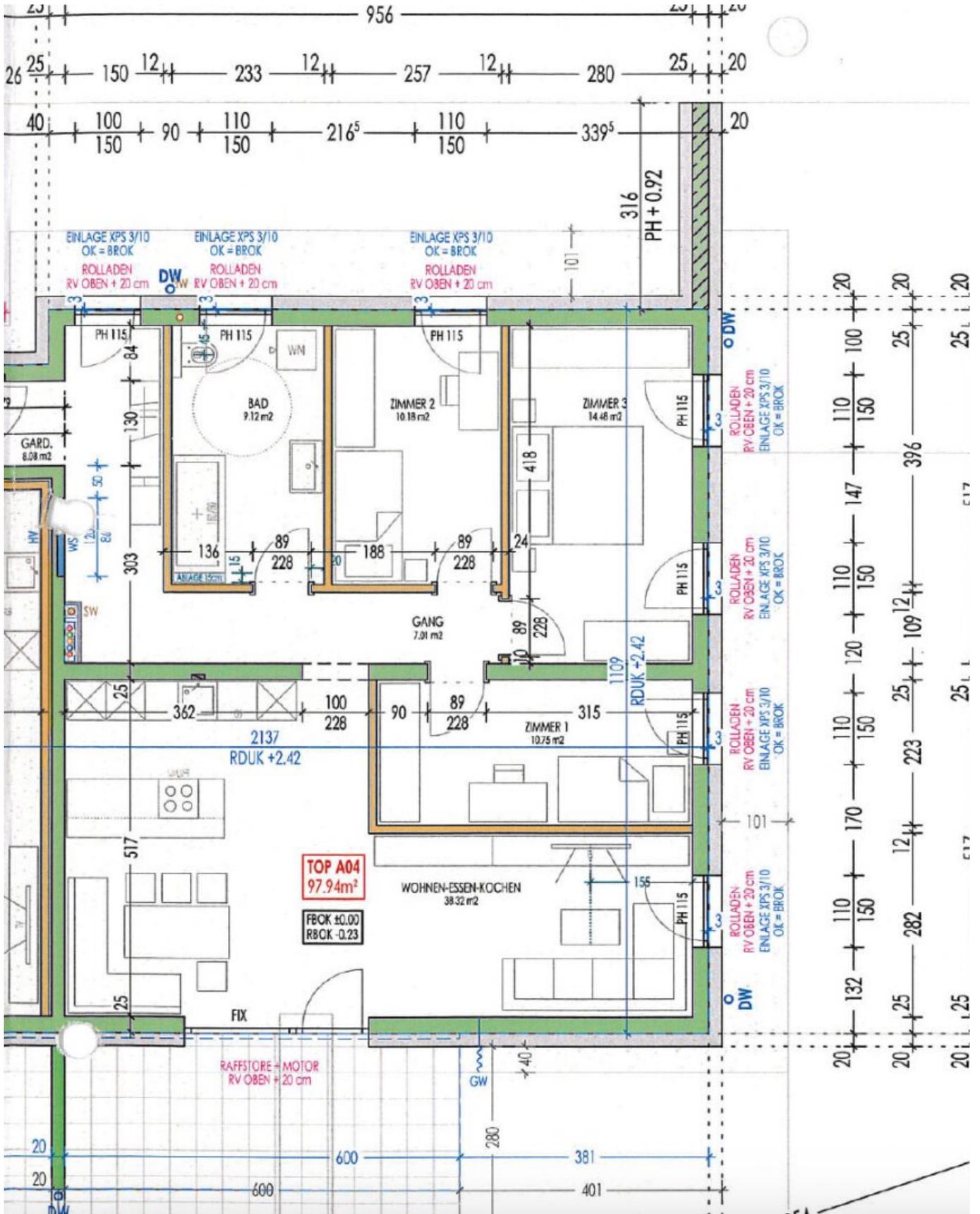












## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Erdgeschosswohnung mit Garten in Lustenau, Vorarlberg

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem einladenden Gartenbereich. Auf rund **97,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet sie großzügigen Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch helle, lichtdurchflutete Räume. Der großzügige Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden und angenehmer **Fußbodenheizung** schafft eine behagliche Wohnatmosphäre. Große Fensterfronten sorgen für ein freundliches Raumgefühl und führen direkt auf die gemütliche Terrasse mit angrenzendem Garten – ideal zum Entspannen oder geselligen Beisammensein im Freien.

Die **moderne Einbauküche** ist funktional gestaltet und bietet reichlich Platz für kulinarische Kreativität. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet – perfekt zum Abschalten und Erholen.

Ein besonderes Plus ist der **Tiefgaragenplatz**, der optional um **€ 20.000,-** erworben werden kann. Zusätzlich stehen **12 weitere Außenstellplätze** zur Verfügung, sodass auch Gäste bequem parken können.

Massive Bauweise sorgt für eine solide und wertbeständige Basis, während die effiziente **Gasheizung** für wohlige Wärme in der kühleren Jahreszeit sorgt.

#### Optimale Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig – eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustüre, der Autobahnanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien** sowie ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

#### Fazit:

Diese Wohnung vereint durchdachten Wohnkomfort mit attraktiver Lage und hochwertiger Ausstattung – ideal für alle, die ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Angebot präsentieren zu dürfen.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé

ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap