

# Seltene Gelegenheit in begerter Wohnlage - großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und Weinkeller



**Objektnummer: 6566/2257**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzgasse 3
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	1959
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Keller:	130,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 254,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,97
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Karg**

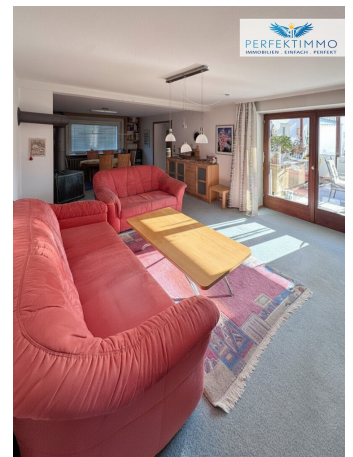
PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

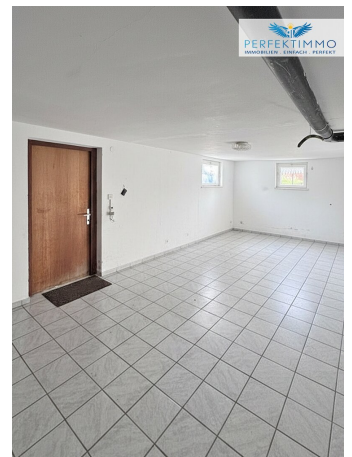
T +43 5574 54 325 - 13

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











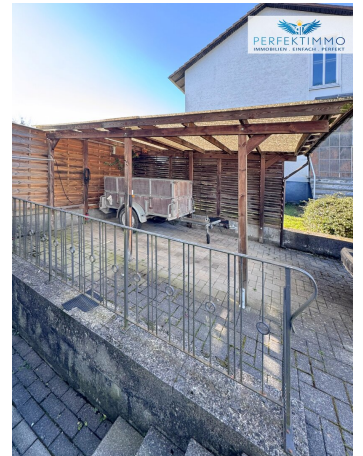
  
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



  
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



  
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



KMENTA  & PARTNER

| & |

  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Thomas Karg  
+43 5574 54325-13

- ✓ *UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG*
- ✓ *VERKAUF ZUM BESTPREIS*
- ✓ *ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN*

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

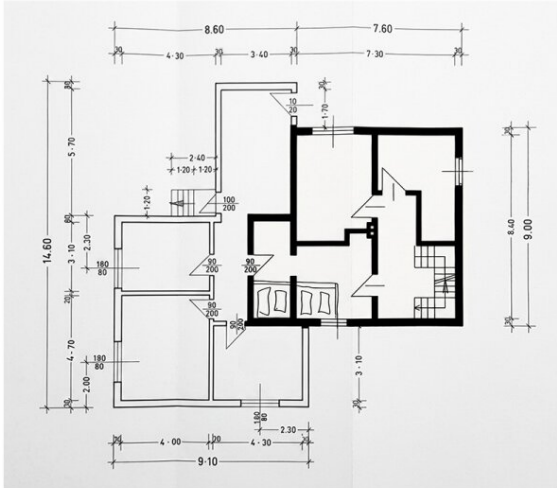
[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

| & |

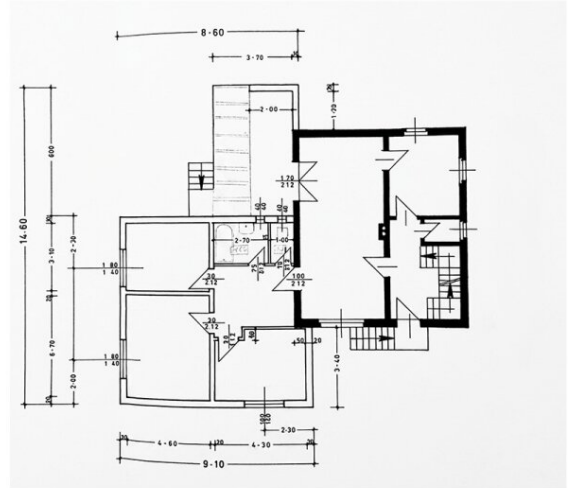
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# WOHNTRAUM IN LUSTENAU

5-Zimmer-Wohnhaus mit Wintergarten und Weinkeller



**Kellergeschoss**  
Nutzfläche ca. 130 m<sup>2</sup>



**Erdgeschoss**  
Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>

Naturmaße nehmen, Plan nicht aktuell nach Umbau.



## Objektbeschreibung

### Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

In ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Lustenau in der Kreuzgasse bietet dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem ca. 626 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine seltene Gelegenheit für handwerklich begabte Käufer, Familien mit **Gestaltungsideen** oder Investoren, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial suchen. Die Liegenschaft befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur und überzeugt durch ihre Kombination aus ruhiger Umgebung und gleichzeitig guter infrastruktureller Anbindung an das Ortszentrum sowie an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Das bestehende Gebäude überzeugt durch seine solide Massivbauweise, eine großzügige Raumstruktur über mehrere Ebenen sowie rund 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Gleichzeitig eröffnet sich hier die attraktive Möglichkeit einer umfassenden General- bzw. Vollsanierung – ideal, um ein **individuelles Zuhause** ganz nach eigenen Vorstellungen zu realisieren und langfristigen Mehrwert zu schaffen. Gerade für Käufer mit handwerklichem Geschick bietet diese Immobilie eine hervorragende Grundlage, um eigene Ideen umzusetzen und Schritt für Schritt ein modernes Wohnhaus mit persönlicher Handschrift entstehen zu lassen.

Das Wohnhaus erstreckt sich über Keller-, Erd- und Obergeschoss und verfügt zusätzlich über eine separate Kleinwohnung im Obergeschoss. Diese eignet sich hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, größere Kinder, Gäste, Homeoffice oder eine mögliche teilweise Vermietung. Auch eine Nutzung als Arbeitsbereich oder Rückzugsraum lässt sich hier ideal verwirklichen. Ergänzend steht ein Dachgeschoss mit zusätzlichem Stauraum zur Verfügung. Ein besonderer Pluspunkt ist außerdem der vorhandene **Weinkeller** im Kellergeschoss, der nicht nur praktischen Zusatznutzen bietet, sondern dem Haus auch einen charmanten und besonderen Charakter verleiht. Die **großzügige Raumaufteilung** innerhalb des Hauses ermöglicht flexible Anpassungen an unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Lebenssituationen. Ob als klassisches Familienhaus mit viel Platzangebot, als Mehrgenerationenlösung oder als Projekt mit kombinierter Wohn- und Arbeitsnutzung – die vorhandene Struktur eröffnet **vielfältige Möglichkeiten** für individuelle Wohnkonzepte. Das Grundstück selbst präsentiert sich nahezu eben und in praktischer rechteckiger Form. Der bestehende Garten mit kleinem Gartenteich schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung – ob Familiengarten, Rückzugsort im Grünen oder moderne Außenanlage nach eigenen Vorstellungen. Die vorhandene Grundstücksgröße bietet ausreichend Platz für Terrassenbereiche, Spielflächen oder gärtnerische Gestaltungsideen und schafft damit ideale Voraussetzungen für naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Neben einer Garage stehen ein Carport sowie zusätzliche Außenabstellflächen zur Verfügung. Dadurch ist

ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge vorhanden, was insbesondere für Familien oder Mehrpersonenhaushalte einen zusätzlichen praktischen Vorteil darstellt. Auch Besucherparkmöglichkeiten lassen sich problemlos realisieren.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in **sanierungsbedürftigem Zustand** und bietet damit besonders für handwerklich begabte Käufer oder Projektinteressierte eine hervorragende Grundlage, eigene Wohnideen umzusetzen und durch Modernisierung zusätzlichen Wohnwert zu schaffen. Die bestehende Substanz sowie die großzügige Nutzfläche eröffnen hier vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und lassen ausreichend Spielraum für zeitgemäße Wohnlösungen entsprechend moderner Anforderungen. Dieses Haus vereint eine attraktive Grundstücksgröße, großzügige Platzverhältnisse und eine ruhige Wohnlage mit der Chance, durch eine umfassende Sanierung ein individuelles Zuhause mit langfristiger Wertbeständigkeit zu schaffen. Gleichzeitig bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, ein Haus mit viel Potenzial in einer beliebten Wohnlage nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Potenzial erkennen und verwirklichen möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Haus | teilweise bebautes Grundstück

Grundbuch: KG: Lustenau (92005) | EZ: 4964 | GST: 1608/5

Grundstücksfläche: 626 m<sup>2</sup>

Bebauung: Einfamilienhaus mit Wintergarten und Parkplatz

Baujahr: 1959

Letzte Renovierung: 1977 zweigeschossiger Anbau | 1978 Wintergartenanbau

Stockwerke: KG, EG, OG, DG

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Zimmer: 5

Wohnnutzfläche: ca. 170 m<sup>2</sup>

Zustand: sanierungsbedürftig

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Fliesen, Laminat, Teppich

Heizung: Öl | Zentralheizung | Radiatoren

Energieausweis: HWB Ref, SK = 254,43 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse G) | fGEE = 2,97 (Klasse E)

gültig bis 18.08.2035

Terrasse: Ja

Garten: Ja

Keller: ca. 130 m<sup>2</sup>

Parkplatz: 1 Carport

Verfügbar: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: € 578.000,00**

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Karg

Telefon: ?+43 5574 54325-13

E-Mail: tk@kmenta-immo.at

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtung: nach Absprache

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr\*: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Hinweis: Bilder teilweise KI-generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <800m

Krankenhaus <6.400m

Klinik <4.400m

### Kinder & Schulen

Schule <400m

Kindergarten <375m

Universität <7.350m

Höhere Schule <3.875m

### Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <1.125m

### Sonstige

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <725m  
Polizei <1.825m

**Verkehr**

Bus <125m  
Bahnhof <525m  
Autobahnanschluss <1.325m  
Flughafen <7.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap