

**Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Balkon in Lustenau zu vermieten!**



**Objektnummer: 5781/931820190**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Roseggerstraße 4                 |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6890 Lustenau                    |
| Baujahr:                      | 1996                             |
| Wohnfläche:                   | 52,90 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 8,30 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,13                           |
| Gesamtmiete                   | 1.049,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.049,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.049,00 €                       |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Kautionshinterlegung: Mittels Bankgarantie oder per Überweisung möglich

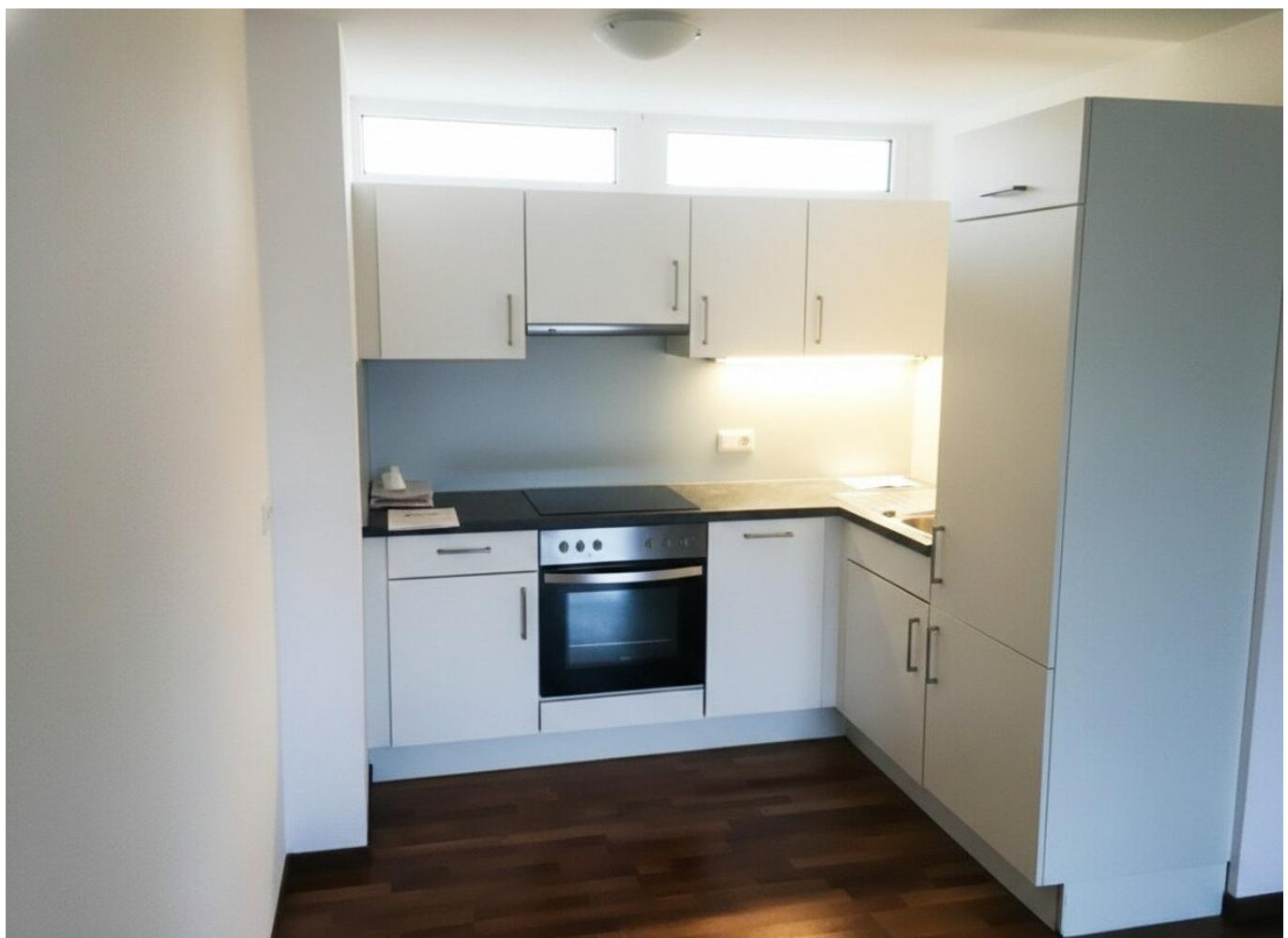
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Thomas Auer**







# Objektbeschreibung

## **Gemütlich wohnen in Lustenau – Attraktive 2-Zimmerwohnung mit Balkon zu vermieten!**

In der Roseggerstraße 4 in Lustenau erwartet Sie diese charmante 2-Zimmerwohnung mit rund 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre durchdachte Aufteilung und ein angenehmes Wohnambiente überzeugt. Die Wohnung bietet Singles und Paaren ein behagliches Zuhause, in dem Funktionalität und Wohnqualität harmonisch zusammenfinden. Die klare Raumstruktur schafft ein angenehmes Wohngefühl und macht diese Wohnung zu einer idealen Wahl für alle, die praktisches und zugleich gemütliches Wohnen schätzen.

### **Lage:**

- **Zentrale Lage in Lustenau** – Ruhig gelegen und dennoch alles schnell erreichbar
- **Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe** – Supermärkte nur wenige Minuten entfernt
- **Gute Anbindung an Öffis** – Bushaltestellen fußläufig erreichbar
- **Vielfältige Gastronomie ums Eck** – Lokale 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

### **Raumaufteilung:**

- Diele
- Küche-Ess-Wohnzimmer
- Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne & WC

- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz

#### **Gesamtmiatzins:**

EUR 760,48 Mietzins Wohnung  
EUR 185,10 Betriebskosten Wohnung  
EUR 23,42 Heizkosten Wohnung  
EUR 70,52 Mietzins Tiefgaragenplatz  
EUR 9,48 Betriebskosten Tiefgaragenplatz

**EUR 1.049,00 Gesamtmiatzins inklusive Betriebskosten**

#### **Kautionshinterlegung:**

Die Kaution in Höhe von € 3.200,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungsstermin!**

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>

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