

**Moderne 2,5-Zimmer-Terrassenwohnung mit praktischer  
Aufteilung in Lustenau zu vermieten!**



**Objektnummer: 5781/16060004**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pontenstraße 28a
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	2012
Wohnfläche:	56,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Gesamtmiete	1.035,00 €
Kaltemiete (netto)	1.035,00 €
Kaltemiete	1.035,00 €
Infos zu Preis:	

Kautionshinterlegung: Mittels Bankgarantie oder per Überweisung möglich

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

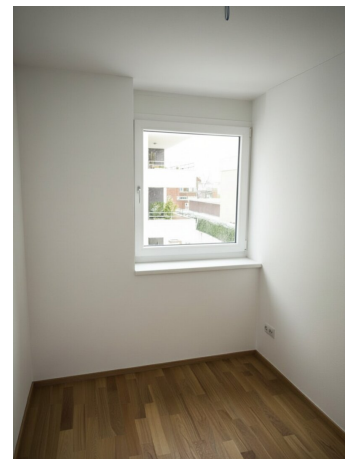
## Ihr Ansprechpartner



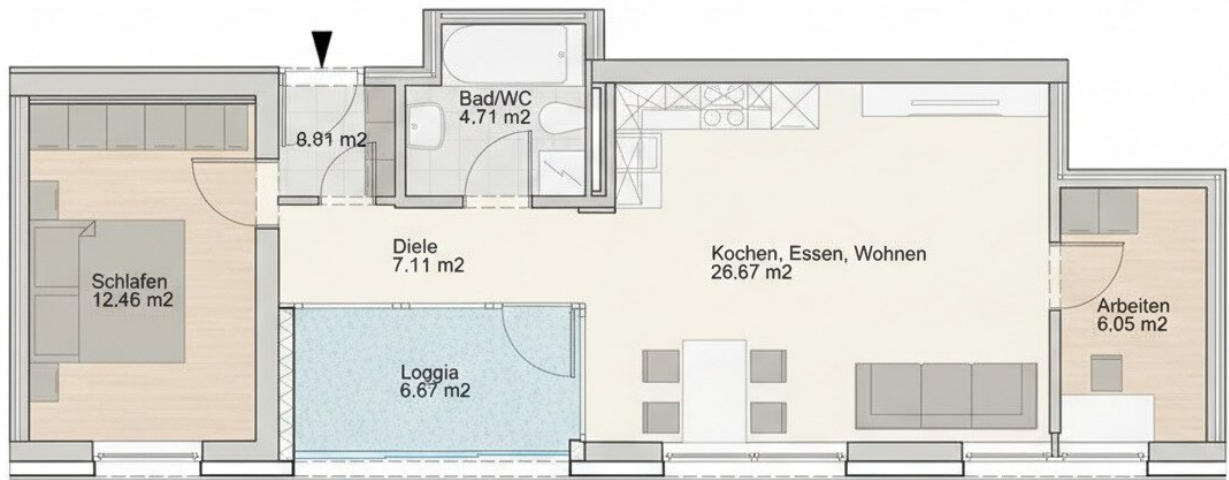
**BA Thomas Auer**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH









# Objektbeschreibung

## Modern & durchdacht: geförderte 2,5-Zimmer-Terrassenwohnung in Lustenau

In der Pontenstraße 28a in Lustenau erwartet Sie diese gepflegte und moderne 2,5-Zimmer-Terrassenwohnung mit rund 56,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente überzeugt. Ideal geeignet für Singles und Paare, die ein kompaktes Zuhause mit praktischem Mehrwert suchen. Der helle Wohn- und Essbereich mit Küche bildet den zentralen Lebensmittelpunkt und bietet direkten Zugang zur Loggia, die als geschützter Außenbereich zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche kleine Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Ankleide oder persönlicher Rückzugsort nutzen lässt. Ergänzt wird das Angebot durch ein Badezimmer sowie praktische Nebenflächen.

### Hinweis:

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine **geförderte Mietwohnung**. Die Anmietung ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden, die vom Land Vorarlberg vorgegeben sind (z. B. Einkommensgrenzen und Förderkriterien). Gerne informieren wir Sie bei Interesse näher dazu.

### Lage:

- **Angenehme Wohnlage in Lustenau:** Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und dennoch gut angebotenen Wohngegend – ideal für Singles und Paare, die eine ausgewogene Kombination aus Erholung und Alltagstauglichkeit schätzen.
- **Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe:** Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.
- **Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:** Bushaltestellen befinden sich in der Umgebung und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Lustenaus sowie in die umliegenden Gemeinden.
- **Grenznähe zur Schweiz:** Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und erweitert die beruflichen Möglichkeiten.

### Raumaufteilung:

- Diele

- Küche-Ess-Wohnzimmer
- Loggia
- Schlafzimmer
- weiteres kleines Zimmer (Büro/Abstellraum)
- Badezimmer mit Badewanne & WC
- Kellerabteil
- Autoabstellplatz im Freien

**Gesamtmietzins:**

EUR 797,26 Mietzins Wohnung

EUR 174,28 Betriebskosten Wohnung

EUR 33,46 Heizkosten Wohnung

EUR 30,00 Mietzins Autoabstellplatz

**EUR 1.035,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten**

**Kautionshinterlegung:**

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

**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>

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 <475m

Apotheke <475m

Krankenhaus <6.975m

Klinik <4.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <500m

Universität <7.200m

Höhere Schule <2.475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <450m

### **Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <525m

Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <825m

Bahnhof <1.175m

Flughafen <6.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap