Wohntraum in Lustenau

Objektnummer: 6566/2747

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m²
Nutzfläche:	204,70 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	337,00 m²
Keller:	40,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

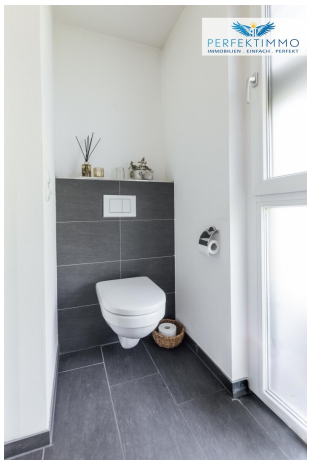
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

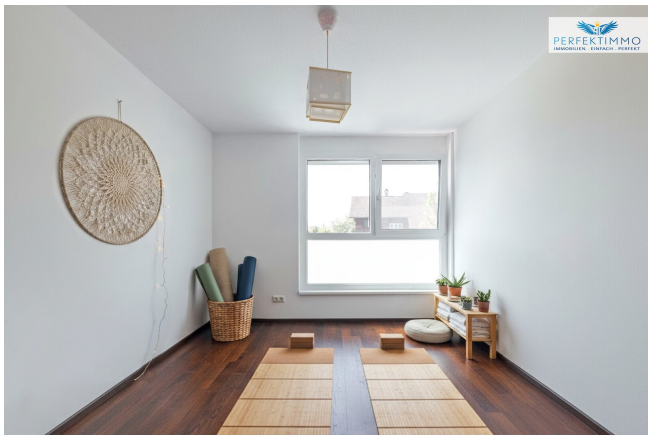
PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück

+43 664 2467526

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

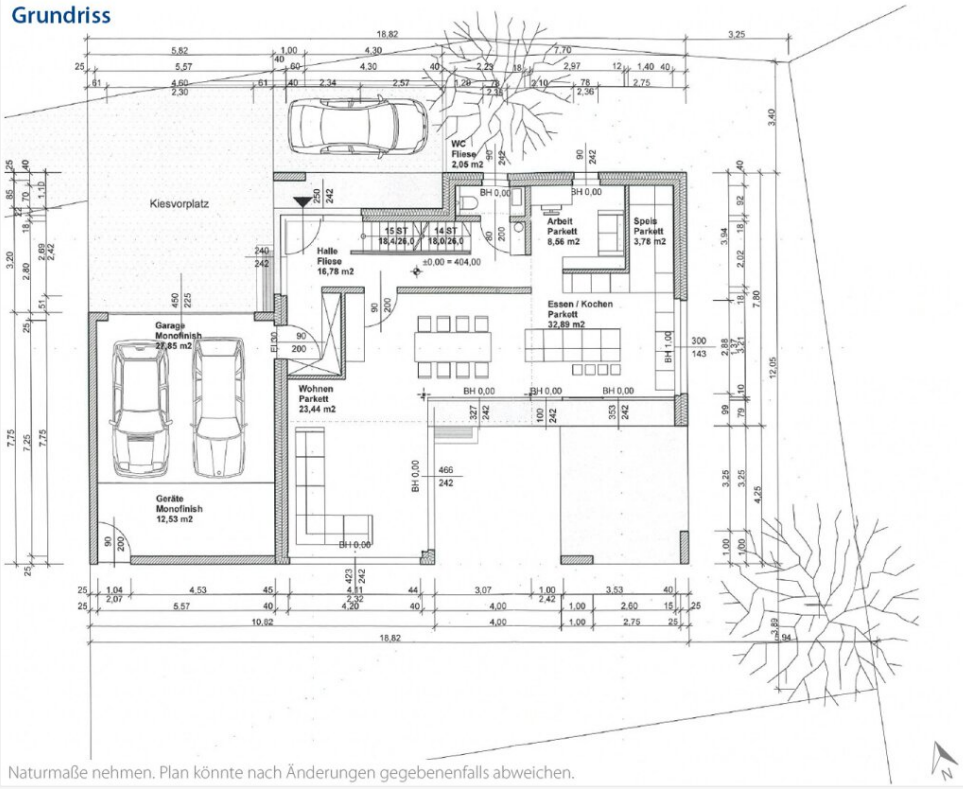
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

ARCHITEKTENHAUS **IN LUSTENAU**

Erdgeschoss

Grundriss

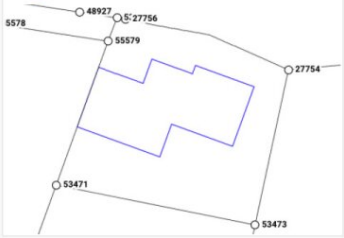


Naturmaße nehmen. Plan könnte nach Änderungen gegebenenfalls abweichen.

Raumaufteilung

Halle/Gang	ca. 16,78 m²
Essen/Kochen	ca. 32,89 m²
Speis	ca. 3,78 m²
Wohnen	ca. 23,44 m²
Arbeit	ca. 8,56 m²
Gäste-WC	ca. 2,05 m²
Wohnfläche EG	**ca. 87,50 m²**
Terrasse	ca. 40,00 m²
Garten	ca. 337,00 m²
Garage	ca. 27,85 m²
Geräteraum	ca. 12,53 m²

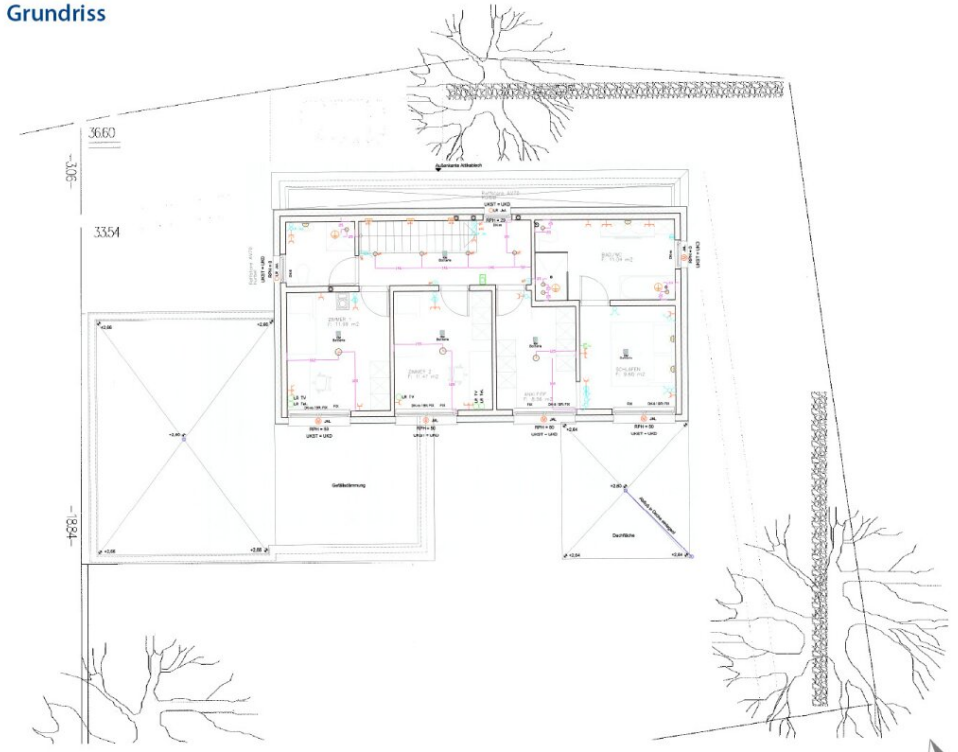
Lage



ARCHITEKTENHAUS **IN LUSTENAU**

Obergeschoss

Grundriss

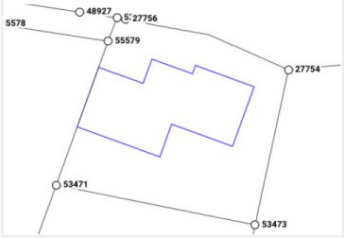


Naturmaße nehmen. Plan könnte nach Änderungen gegebenenfalls abweichen.

Raumaufteilung

Flur	ca. 7,59 m²
Dusche	ca. 4,25 m²
Zimmer	ca. 11,99 m²
Zimmer	ca. 11,47 m²
Ankleide	ca. 8,56 m²
Schlafen	ca. 9,60 m²
Bad	ca. 11,04 m²
Wohnfläche OG	**ca. 64,50 m²**

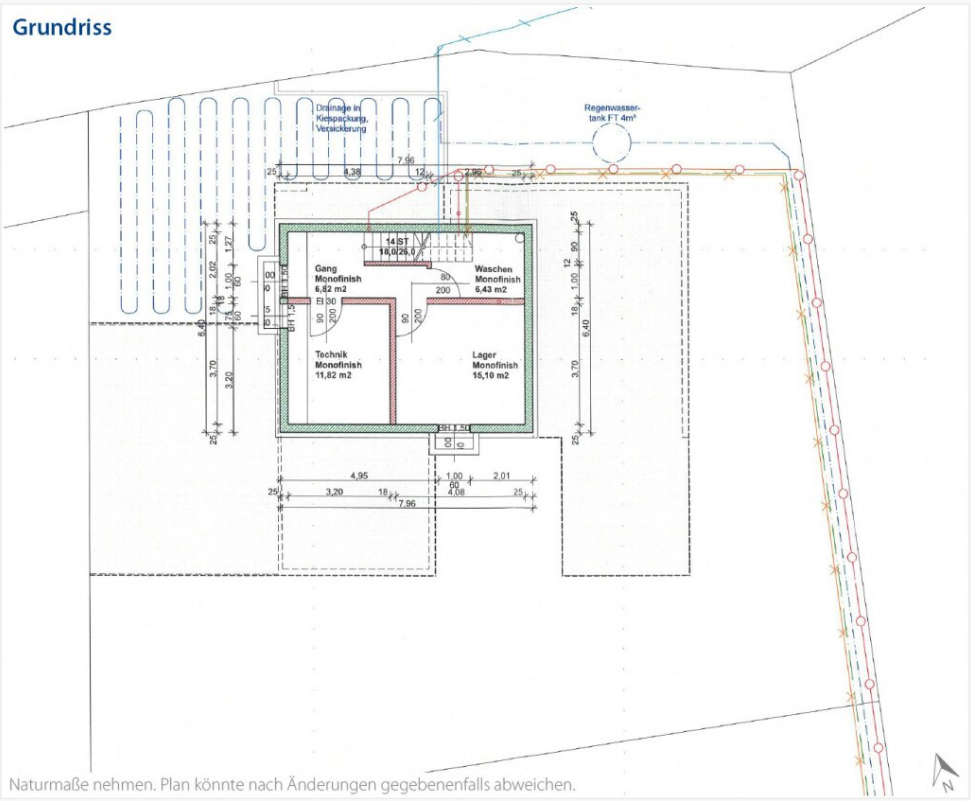
Lage



ARCHITEKTENHAUS **IN LUSTENAU**

Kellergeschoss

Grundriss

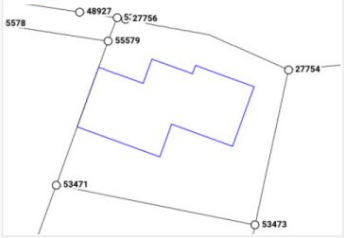


Naturmaße nehmen. Plan könnte nach Änderungen gegebenenfalls abweichen.

Raumaufteilung

Gang	ca. 6,82 m²
Waschen	ca. 6,43 m²
Technik	ca. 11,82 m²
Lager	ca. 15,10 m²
Nutzfläche KG	**ca. 40,17m²**

Lage



Objektbeschreibung

Architektonisch wunderbar gestaltetes Einfamilienhaus mit großem Garten

Dieses im Jahr 2013 fertiggestellte Einfamilienhaus überzeugt durch seine sonnige Lage, einen wunderbaren Garten und ein durchdachtes Raumkonzept, das besonders Familien ein komfortables Zuhause bietet. Auf einem ca. 500 m² großen Grundstück gelegen, vereint die Liegenschaft modernes Wohnen mit großzügigen Freiflächen und einer hochwertigen Ausstattung. Die Wohnnutzfläche von rund 152 m² erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Ein Keller und ein Geräteraum bieten noch zusätzliche Nutzfläche.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohnbereich mit gemütlichem Kachelofen samt Sichtfenster, der besonders in den Wintermonaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die moderne Küche mit Kochinsel und praktischer Speis bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Familienleben. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, wobei eines zusätzlich über eine Ankleide verfügt. Zudem stehen eine Dusche sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung.

Die Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden, eine Fußbodenheizung mittels Gas sowie eine Solaranlage. Besonders hervorzuheben ist die rund 40 m² große Südwestterrasse mit Holzlattung, die etwa zur Hälfte überdacht ist und gemeinsam mit dem ca. 337 m² großen Garten viel Platz zum Entspannen bietet. Zusätzlich kann das angrenzende Grundstück im Rahmen einer Bittleihe bis auf Widerruf genutzt werden. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagenplätze sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage des Kaufobjekts in Lustenau verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Ortszentrum. Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten entlang des Rheins sowie der nur wenige Fahrminuten entfernte Bodensee bieten einen hohen Freizeitwert. Durch die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze eignet sich der Standort zudem ideal für Grenzgänger und punktet mit einer hervorragenden Anbindung im gesamten Rheintal.

ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebautes Grundstück

Grundstücksfläche: 500 m²

Bebauung: Einfamilienhaus

Baujahr: 2012-2013

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Keller

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Zimmer: 5

Wohnfläche: ca. 152 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | Gas

Zusatzheizung: Kachelofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer

Solaranlage: vorhanden

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 38 kWh/m²a (Klasse B) | gültig bis 27.12.2022 | neuer Energieausweis wird nachgereicht

Terrasse: ca. 40 m²

Garten: ca. 337 m² und Nutzung des angrenzenden Grundstücks als Bittleihe bis auf Widerruf

Parkplatz: 2 Garagenplätze, weitere Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit: ab 01.02.2027

Kaufpreis: auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir sind gerne jederzeit für Sie da - vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

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. Bilder teilweise mit KI bearbeitet.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap