Lustenau: 136m² Wohnfläche und 240m² Terrassen- und Gartenfläche – hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Tiefgaragenplätzen



Objektnummer: 7763/570

Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Forststraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	2011
Wohnfläche:	136,34 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	212,95 m²
Keller:	12,30 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	749.500,00 €
Betriebskosten:	382,00 €

Infos zu Preis:

zzgl. 2 Tiefgaragenplätze, die um jeweils EUR 25.000,00 erworben werden können

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



























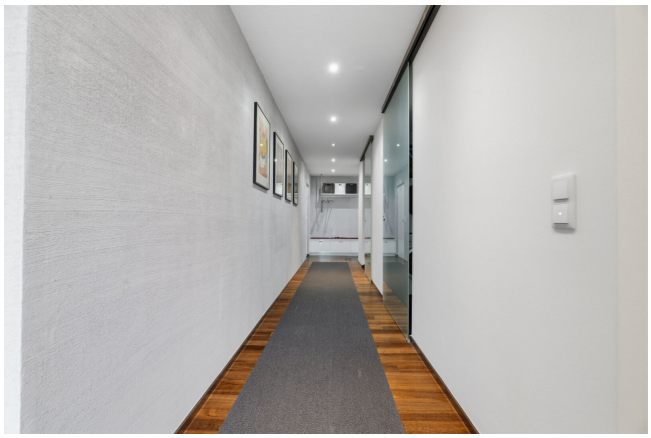






















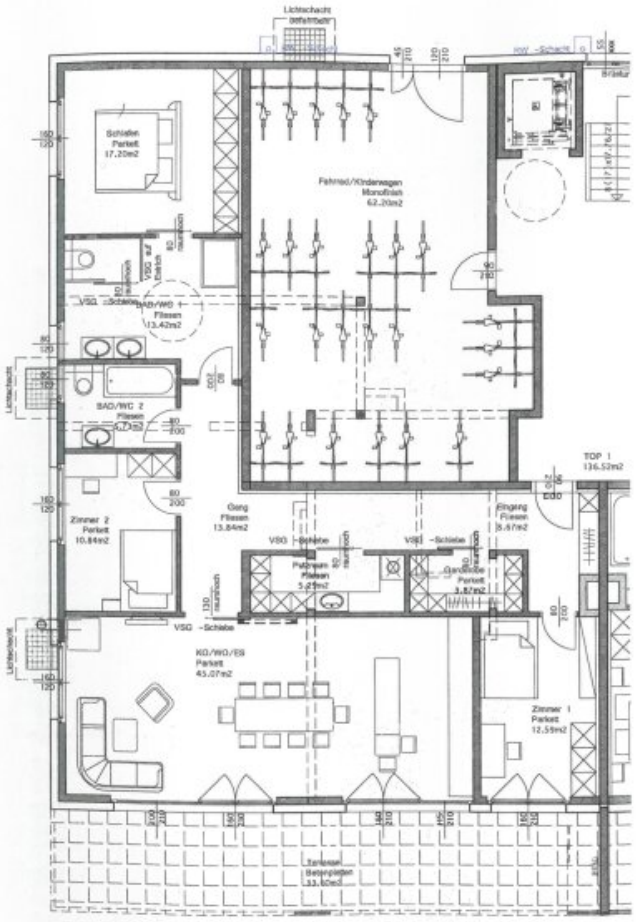








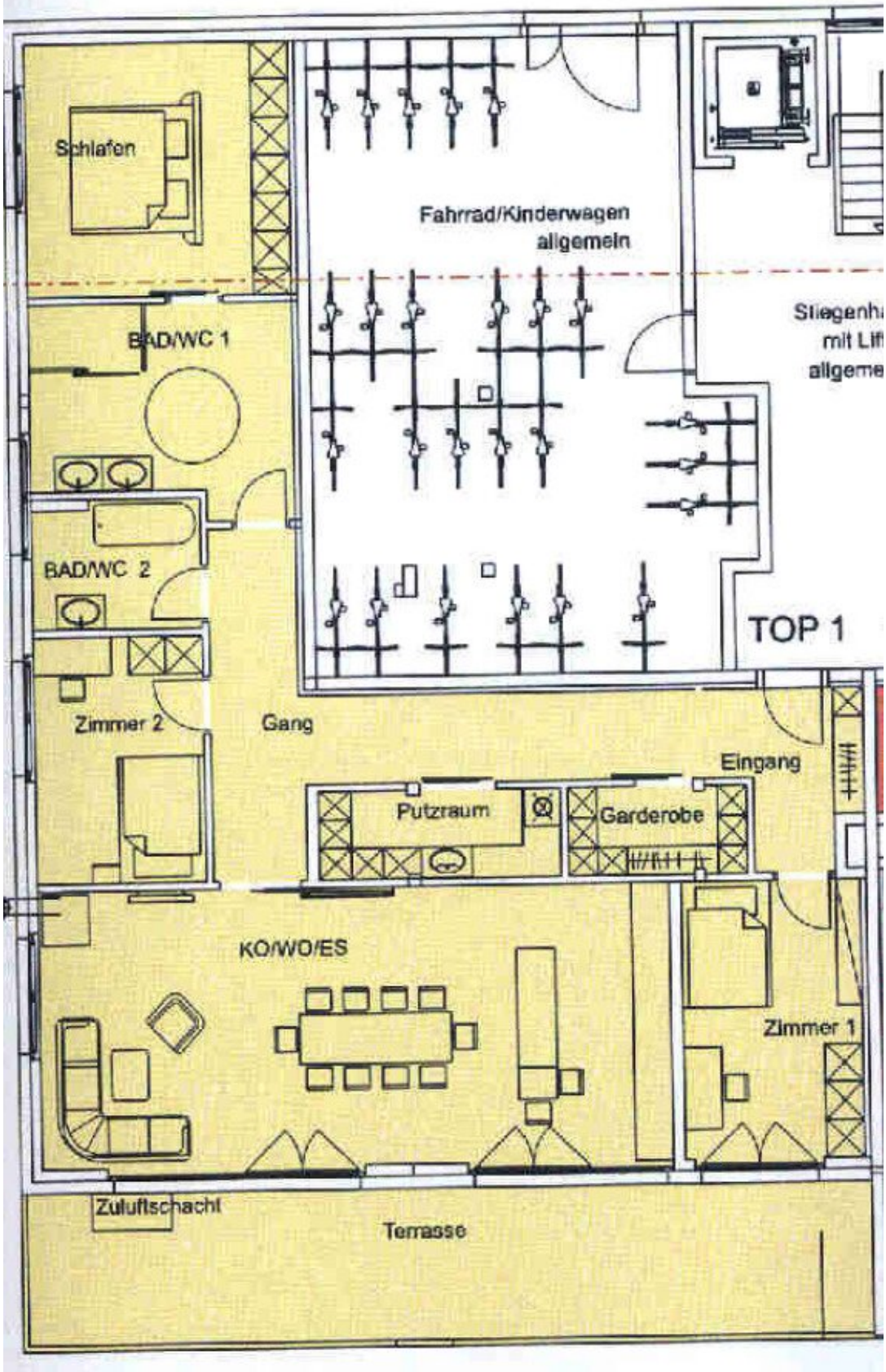




Privatgarten TOP 1
224.50 m2

ATLANTIS Architektur
Torkelweg 20
T +43 5523 55677 F +43
E atlantis@atlantis-bau.at www.at

HAUS A


Schlafen
Fahrrad/Kinderwagen
allgemein
BAD/WC 1
BAD/WC 2
TOP 1
Zimmer 2
Gang
Eingang
Putzraum
Garderobe
KO/WO/ES
Zimmer 1
Zuluftschacht
Terrasse

Objektbeschreibung

Diese exklusive Gartenwohnung mit einer großzügigen **Wohnfläche von über 135 m²** bietet Ihnen nicht nur ein gepflegtes und wertiges Wohnambiente, sondern auch die perfekte Kombination aus Komfort, Lebensqualität und außergewöhnlich viel Außenfläche.

Es erwartet Sie hier ein Highlight nach dem anderen. Durchdachter Grundriss, riesige Garten- und Terrassenflächen sowie großzügige Räume schaffen ein Wohngefühl, das man in dieser Form nur selten findet.

Das Herzstück dieser Wohnung bildet der offene Wohn-Ess-Bereich, der mit **über 40 m² größer ist als manche 2-Zimmer-Wohnung.** Ergänzt wird dieser Bereich durch die **elegante, weiße Designküche**, die mit einer großzügigen Kücheninsel, einem Side-by-Side-Kühlschrank, hochwertigen Küchengeräten sowie viel Stauraum überzeugt. Hier entsteht ein Mittelpunkt, der Kochen, Genießen und gemeinsames Verweilen ideal miteinander verbindet.

Vom Wohn-Ess-Bereich aus gelangen Sie direkt auf die perfekt südwestlich ausgerichtete, über 30 m² große und teilweise **überdachte Terrasse.** Diese erweitert den Wohnraum ideal nach außen.

Direkt anschließend folgt der über **212 m² große Eckgarten**, der dieser Wohnung einen ganz besonderen Charakter verleiht. Ob Gartenfeste, spielende Kinder, entspannte Stunden in der Sonne oder einfach ein ruhiger Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag – diese Außenfläche bietet unglaublich viele Möglichkeiten.

Auch im Inneren glänzt die Wohnung mit viel Platz und einer durchdachten Raumaufteilung. **Drei große Schlafzimmer** bieten ideale Nutzungsmöglichkeiten und sind allesamt mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. Die Wohnung verfügt über **zwei** geschmackvoll ausgestattete **Tageslichtbadezimmer** sowie insgesamt **zwei WCs.** Das Elternbadezimmer überzeugt unter anderem mit einem **Doppelwaschbecken** sowie einer **ebenerdigen Dusche**. Das zweite Badezimmer ist zusätzlich mit einer **Badewanne** und einer Toilette ausgestattet.

Damit hört dieser gelungene Grundriss jedoch noch lange nicht auf. Direkt beim Betreten der Wohnung befindet sich ein **großzügiger Garderoben- und Ankleidebereich**, der für einen

besonders angenehmen Empfang sorgt und ausreichend Platz bietet. Ebenso verfügt die Wohnung über einen äußerst praktischen **Hauswirtschaftsraum**. Dieser ist mit einem Waschbecken sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet und bietet zusätzlich wertvolle Staufläche für Reinigungsmittel, Haushaltsgegenstände und weitere Utensilien. Die Wohnung bietet somit nicht nur optisch sehr viel, sondern ist auch maximal praktisch geplant.

Diese Wohnung verfügt über **zwei Tiefgaragenplätze**, die um jeweils EUR 25.000,00 erworben werden können. Ein sehr großer **Keller mit über 12 m²** bietet zusätzlich wertvolle Lagerfläche und rundet das praktische Gesamtangebot ideal ab.

Eine Gartenwohnung mit mehr als 135 m² Wohnfläche, über 240 m² Garten- und Terrassenfläche, zwei Badezimmern, zwei WCs und zwei Tiefgaragenplätzen ist in dieser Form äußerst selten zu finden. Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <750m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.250m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.250m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap