# Exklusive Villa mit privatem Wellness- und Indoor-Poolbereich auf parkähnlichem Grundstück in Lustenau

**Objektnummer: 5360/2078**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6890 Lustenau |
| **Baujahr:** | 1970 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 390,00 m² |
| **Zimmer:** | 9 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 7 |
| **Keller:** | 145,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 215,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,79 |
| **Kaufpreis:** | 1.899.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. iur. Johannes Breuss**

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

Möblierungsbeispiel KI

Breuss & Partner
B/P
Möblierungsbeispiel

Indoor Pool
Zimmer
Umkleide
Küche
Esszimmer
Zimmer
WC
Wohnzimmer
Eingang
Entrée
Doppelgarage
E
S
N
W

Zimmer
Zimmer
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Diele
Badezimmer
Ankleide
Balkon
WC
Schlafzimmer
Badezimmer
Dachboden
E
S
N
W

Allzweckraum
Allzweckraum
Heizungsraum
Weinkeller
Flur
Zimmer
Heizungsraum
Luftschutzbunker
E
S
N
W

# Objektbeschreibung

## Ein Anwesen mit Charakter – Großzügigkeit, Eleganz und Privatsphäre

Manche Immobilien bieten Wohnraum – diese Villa bietet einen Lebensstil.

Auf einem beeindruckenden, rund **2.184 m²** großen Parkgrundstück am ruhigen Ortsrand von Lustenau erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen, das durch Großzügigkeit, zeitlose Architektur und ein einzigartiges Wohnambiente begeistert. Die repräsentative Liegenschaft bietet höchsten Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als exklusives Familiendomizil, repräsentativer Wohnsitz oder generationsübergreifendes Zuhause.

Mit einer **Gesamtwohnfläche von rund 390 m²**, aufgeteilt auf ca. **150 m² im Erdgeschoss**, ca. **135 m² im Obergeschoss** sowie einen rund **108 m² großen privaten Wellness- und Indoor-Poolbereich**, bietet diese Liegenschaft außergewöhnliche Großzügigkeit und ein unvergleichliches Raumgefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **ca. 145 m² großen Keller**, der reichlich Platz für Technik, Lagerung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

## Wohnqualität auf höchstem Niveau

Bereits beim Betreten der Villa vermittelt der großzügige Eingangsbereich ein Gefühl von Weite und Eleganz. Die imposante Eingangshalle mit ihrer offenen Galerie verleiht dem Haus eine repräsentative Atmosphäre und unterstreicht die architektonische Großzügigkeit dieser besonderen Liegenschaft.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück der Villa. Der weitläufige Wohnbereich mit offenem Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre und geht harmonisch in das separate Esszimmer über. Die großzügige Küche bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der rund **108 m² große private Wellness- und Indoor-Poolbereich**. Großzügig gestaltet und lichtdurchflutet schafft er eine exklusive Rückzugsoase für Erholung und Entspannung. Dieser außergewöhnliche Bereich verleiht der Villa ihren unverwechselbaren Charakter und unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort.

Über die elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Fünf großzügige Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die exklusive Elternsuite verfügt über eine eigene Ankleide sowie ein hochwertig ausgestattetes Marmorbadezimmer. Ein weiteres Badezimmer mit Tageslicht, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein Dachbodenraum vervollständigen diese Wohnebene.

Der vollständig unterkellerte Bereich mit rund **145 m²** bietet umfangreiche Lager- und Technikflächen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

## Ein Garten wie ein privater Park

Der liebevoll angelegte Garten ist über Jahrzehnte gewachsen und präsentiert sich heute wie eine private Parkanlage. Alter Baumbestand, gepflegte Grünflächen und großzügige Terrassen schaffen ein Ambiente, das Ruhe, Privatsphäre und Natur auf einzigartige Weise verbindet.

Hier genießen Sie sonnige Stunden im Grünen, stilvolle Gartenfeste oder entspannte Momente im Kreise Ihrer Familie. Dieses außergewöhnliche Grundstück bietet den perfekten Rahmen für höchste Lebensqualität.

## Raum für Ihre persönliche Handschrift

Die Villa präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch ihre außergewöhnlich großzügige Architektur sowie eine solide Bausubstanz. Gleichzeitig eröffnet sie die seltene Möglichkeit, einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen und zeitgemäßen Wohnansprüchen behutsam weiterzuentwickeln.

Die zeitlose Architektur, die großzügige Raumaufteilung sowie hochwertige Materialien wie Naturstein- und Marmorböden bilden eine ausgezeichnete Grundlage, um diesem besonderen Anwesen eine ganz persönliche Handschrift zu verleihen. So entsteht eine exklusive Residenz, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf stilvolle Weise verbindet.

## Hochwertige Ausstattung

Die Villa überzeugt mit einer außergewöhnlich großzügigen Raumaufteilung und zahlreichen hochwertigen Ausstattungsmerkmalen:

- Gesamtwohnfläche ca. **390 m²**, aufgeteilt in:
    - ca. **150 m² Wohnfläche im Erdgeschoss**
    - ca. **135 m² Wohnfläche im Obergeschoss**
    - ca. **108 m² privater Wellness- und Indoor-Poolbereich**

- Vollunterkellerung mit ca. **145 m² Nutzfläche**
- Parkähnliches Grundstück mit ca. **2.184 m²**
- 9 großzügige Zimmer
- Repräsentativer Wohnbereich mit offenem Kamin
- Exklusive Naturstein- und Marmorböden
- Beeindruckende Galerie mit offenem Raumgefühl
- Elternsuite mit Ankleide und hochwertigem Marmorbadezimmer
- Weiteres Badezimmer mit Tageslicht
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Separates WC im Obergeschoss
- Großzügige Einbauküche
- Praktischer Wäscheschacht
- Sonniger Südbalkon
- Zwei großzügige Terrassen

- Doppelgarage mit ca. **45 m²** inklusive Geräteraum
- Zahlreiche Außenstellplätze
- Öl-Zentralheizung sowie offener Kamin
- Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, das Anwesen durch den Erwerb eines nördlich angrenzenden Grundstücks (ca. **440 m²**) sowie eines östlich gelegenen Grundstücks (ca. **1.710 m²**) zu erweitern.

## Lage

Die Villa befindet sich im beliebten Ortsteil **Rheindorf** am Ortsrand von Lustenau – einer der begehrtesten Wohnlagen der Marktgemeinde.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur. Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie Bus- und Bahnanbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Die ausgezeichnete Lage verbindet Ruhe und Privatsphäre mit kurzen Wegen in alle Richtungen.

## Kaufpreis

**€ 1.899.000,–**

## Verfügbarkeit

**Ab sofort verfügbar.**

## Fazit

Diese Villa ist weit mehr als eine Immobilie – sie ist ein außergewöhnliches Anwesen mit Charakter. Die beeindruckende Architektur, die großzügigen Wohnflächen, der exklusive private Wellness- und Indoor-Poolbereich, der parkähnliche Garten sowie die ruhige Lage machen diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Vorarlberger Immobilienmarkt.

Ob als repräsentativer Wohnsitz, stilvolles Familiendomizil oder langfristige Investition – dieses Anwesen vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese exklusive Liegenschaft im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen persönlich vorstellen zu dürfen.

## Für einen 360° Rundgang verwenden Sie folgenden Link:

360° Rundgang

Bitte beachten Sie das die Pläne neu visualisiert wurden und wir eine maßstabsgetreue Umsetzung nicht garantieren können. Bei Bedarf senden wir Ihnen gerne die Originalpläne zu.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <4.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap