

6,5-Zimmer-Wohnung mit besonderem Wohncharakter




IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

Objektnummer: 6566/2721

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

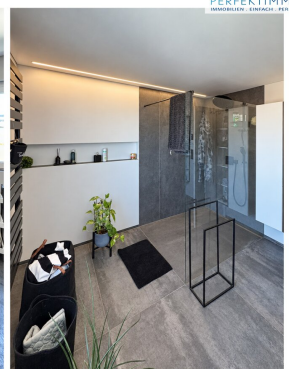
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	149,71 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	11,70 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.795,60 €
Kaltmiete (netto)	2.114,17 €
Kaltmiete	2.401,13 €
Betriebskosten:	286,96 €
Heizkosten:	127,45 €
USt.:	267,02 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

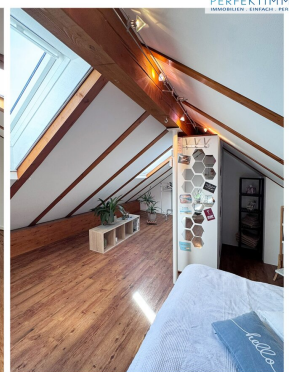
Ihr Ansprechpartner



Thomas Karg









PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Thomas Karg
+43 5574 54325-13

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

WOHNUNG IN LUSTENAU

2. Obergeschoss | Wohnen auf großzügigem Raum



KI-generierter Grundriss zur ungefähren Orientierung. Nicht maßstabsgetreu, Abweichungen vorbehalten.

Dachgeschoss | Wohnen auf großzügigem Raum

Objektbeschreibung

Großzügig wohnen mit sonniger Südterrasse

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 6,5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung aus dem Jahr 1995, die sich in einer Wohnanlage mit insgesamt acht Wohneinheiten befindet. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 149,71 m² bietet sie außergewöhnlich viel Platz für Familien, Paare und alle, die großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten. Die Mietwohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoß und verfügt zusätzlich über einen Schlafbereich im Dachgeschoß. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Ausstattungsdetails sowie ein individuelles Wohnambiente, das durch natürliche Holzelemente geprägt wird. Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Die verschiedenen Wohn- und Schlafräume lassen sich flexibel an persönliche Bedürfnisse anpassen. Eine Besonderheit ist ein separat zugängliches Zimmer mit eigenem, abschließbarem Eingang. Dieses eignet sich hervorragend als Büro oder Homeoffice und bietet eine praktische Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden. Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige, offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich. Ein besonderer Blickfang ist der Lehmofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt und dem Raum einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Die großzügige Gestaltung schafft ein einladendes Wohnumfeld mit viel Platz für gemeinsame Stunden. Die vorhandene Einbauküche überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung und umfangreiche Ausstattung. Ergänzt wird sie durch eine angrenzende, geräumige Vorratskammer, die wertvollen Stauraum für Lebensmittel, Haushaltsgeräte und weitere Alltagsgegenstände bietet. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den wohnlichen Charakter der Räumlichkeiten.

Besonderen Komfort bieten die beiden Badezimmer, die vor wenigen Jahren hochwertig und umfassend saniert wurden. Ihre moderne Gestaltung und die sorgfältig ausgewählte Ausstattung schaffen ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und bieten insbesondere im Familienalltag einen deutlichen Mehrwert. Ein weiteres Highlight ist die ca. 30,48 m² große, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet ausreichend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten, einen Essbereich oder eine individuelle Begrünung. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, bei gemeinsamen Stunden mit der Familie oder an einem entspannten Abend – die Terrasse lädt dazu ein, die Zeit im Freien zu genießen. Über eine interne Treppe gelangt man in das Dachgeschoß, das mit seinem gemütlichen Schlafbereich und der sichtbaren Holzkonstruktion des Dachstuhls einen ganz besonderen Charakter besitzt. Die Dachfenster sorgen für natürliche Belichtung und unterstreichen das behagliche Ambiente. Elektrisch steuerbare Dachfenster mit Regensensor bieten zusätzlichen Komfort. Auch die technische Ausstattung trägt zur Wohnqualität bei. An den Fenstern sind Fliegengitter vorhanden, nahezu alle Fenster verfügen zudem über Rollläden beziehungsweise Jalousien. Teilweise dimmbare Deckenspots ermöglichen eine

individuelle Lichtgestaltung. Für angenehme Temperaturen sorgt die Fußbodenheizung mit separat regulierbaren Heizkreisen. Die Heizungsanlage wurde vor wenigen Jahren vollständig erneuert und wird mit Pellets betrieben. Ein ca. 11,07 m² großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Mietangebot durch einen Tiefgaragenstellplatz mit bereits vorhandener E-Lademöglichkeit und Lastmanagement. Mit ihrer großzügigen Wohnnutzfläche, den vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten, den modernisierten Badezimmern, dem charaktervollen Lehmofen und der weitläufigen Südterrasse bietet diese Mietwohnung ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf Großzügigkeit, Funktionalität und ein besonderes Wohnambiente legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Mietvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bildmaterial teilweise KI-gestützt nachbearbeitet und qualitativ optimiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap