Exklusive Stadtvilla in Lustenau – 154 m² Wohnkomfort auf 441m² Grundstück in der Sägerstrasse!



Objektnummer: 1110

Eine Immobilie von BKS Massivhaus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,00 m²
Nutzfläche:	154,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	257,00 m²
Kaufpreis:	826.084,00 €

Ihr Ansprechpartner

Christoph Breuss

BKS Massivhaus GmbH
Schwefel 61
6850 Dornbirn

T +43 5572 39 83 56
H +43 664 120 9323

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Parzellierungsstudie Gst. 7628, KG Lustenau (92005) – Sägerstraße – Variante 2

4 Bauplätze (3 × 14,00 m + Restplatz BP 1) mit Stadtvilla 102 + 2 Bauplätze à 21,00 m mit Stadtvilla 154, Doppelcarports + Stellplatz · M 1:300 auf A3 · MGI/GK West (EPSG 31254)



- Stadtvilla 102: 7,08 × 9,55 m · Stadtvilla 154: Annahme 10,00 × 9,60 m
- Carport 3,00 × 6,00 m links am Haus / Doppelcarport (blau umrandet)
- offener Stellplatz 3,00 × 5,00 m an der Straße (nördlich), Carport dahinter
- Mindestabstand Gebäude 3 m (§ 6 BauG Vbg)
- Garten (ab Hausflucht südlich, ohne Haus/Carport/Stellplatz)
- Hausplatz (nördlich der Hausflucht)
- Zufahrtsstraße 3,50 m, ausgerundet

Garten (ab Hausflucht südlich): BP1 ca. 152 m² · BP2 ca. 160 m² · BP3 ca. 137 m² · BP4 ca. 152 m² · BP5 ca. 257 m² · BP6 ca. 257 m² · Summe ca. 1116 m²

Hausplatz (nördlich der Hausflucht): BP1 ca. 29 m² · BP2 ca. 34 m² · BP3 ca. 27 m² · BP4 ca. 27 m² · BP5 ca. 55 m² · BP6 ca. 54 m² · Summe ca. 227 m²

Flächen netto: BP1 ca. 282 m² · BP2 ca. 295 m² · BP3 ca. 265 m² · BP4 ca. 284 m² · BP5 ca. 441 m² · BP6 ca. 441 m² · Zufahrt ca. 41 m² · Summe ca. 2048 m² (DKM ca. 2048 m²)

Hinweise:

- Grundlage: DKM Vorarlberg Atlas (Stand 01.04.2026), ohne Rechtsverbindlichkeit – Studie, kein Teilungs- oder Einreichplan.
- Breiten 14,00 m (V2: BP 5/6 je 21,00 m), Tiefe 21,00 m → 294 m² bzw. 441 m²; BP 1 Restplatz, BP 3/4 abzüglich Zufahrt.
- Häuser an die Nordgrenze gerückt: 3 m Abstand → Garten Süd ca. 8,4 m; BP 3/4: 4 m (0,5 m zur Zufahrt) → Garten ca. 7,4 m.
- Doppelcarports an der gemeinsamen Grenze (BP 1/2, 3/4); je Haus Carport + offener Stellplatz (BP 3: westl. am Haus; BP 4: am Ende der Zufahrt, 5,50 × 3,50 m).
- Zufahrt BP 3/4 ab Gst. 7630 – besser als Servitut auf BP 3/4 (als eigene Wegparzelle wären 3 m Abstand zum Haus nötig).
- Carport an der Grenze: Mindestabstand 2 m (§ 6 BauG) → Zustimmung/Abstandsnachsicht bei Teilung einplanen.
- Abstandsflächen (§ 5 BauG, 6/10) bei 2 VG > 3 m → Bebauungsplan Lustenau bzw. Abstandsnachsicht prüfen; Stellplatzschlüssel mit Gemeinde klären.

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in Lustenau – Ihre Traumvilla in der Sägerstrasse!

Großzügig, modern und stilvoll – ein Zuhause für höchste Wohnansprüche!

In der begehrten Wohngemeinde Lustenau, in der Sägerstrasse, bietet sich Ihnen die Möglichkeit, Ihren Traum vom eigenen Haus auf einem großzügigen **441 m² großen Grundstück** zu verwirklichen.

Die projektierte **Stadtvilla 154 Exklusiv von Town & Country Haus** vereint elegante Architektur, großzügige Raumgestaltung und zeitgemäßen Wohnkomfort zu einem attraktiven Gesamtpaket.

Mit ca. **154 m² geplanter Wohnfläche** bietet dieses moderne Eigenheim ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit gehobenen Wohnansprüchen oder Menschen, die sich ein repräsentatives Zuhause mit viel Freiraum wünschen.

Stilvolle Architektur trifft auf großzügiges Wohnen

Die Stadtvilla begeistert mit ihrer modernen und zeitlosen Architektur. Die charakteristische Bauform einer Stadtvilla schafft ein elegantes Erscheinungsbild und bietet gleichzeitig ein großzügiges Raumgefühl.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die durchdachte Raumgestaltung bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnideen – vom gemütlichen Familienleben bis zum eigenen Homeoffice.

441 m² Grundstück – Raum für Ihre persönlichen Wohnträume

Ein besonderes Highlight dieses Angebots ist das **großzügige Grundstück mit 441 m² in der Sägerstrasse in Lustenau**.

Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren ganz persönlichen Garten zu gestalten – ob mit einer großzügigen Terrasse, einer gemütlichen Lounge, einem Spielbereich für Kinder oder einer individuell angelegten Grünfläche.

Das Grundstück bietet viel Raum, um Wohnen und Freizeit im eigenen Zuhause miteinander zu verbinden.

Hochwertige Town & Country Massivhausqualität

Die Stadtvilla 154 Exklusiv wird in bewährter **Town & Country Massivhausbauweise** errichtet.

Die schlüsselfertige Ausführung erfolgt gemäß der vereinbarten Bau- und Leistungsbeschreibung und bildet die Grundlage für ein modernes, komfortables und langlebiges Eigenheim.

Da sich das Haus in der Projektierungsphase befindet, können individuelle Wünsche hinsichtlich Grundriss und Ausstattung nach technischer und baulicher Machbarkeit berücksichtigt werden.

Ihre Highlights auf einen Blick

- **Stadtvilla 154 Exklusiv von Town & Country Haus**
- **Ca. 154 m² geplante Wohnfläche**
- **441 m² großzügiges Grundstück**
- Attraktive Wohnadresse in der Sägerstrasse in Lustenau
- Elegante und zeitlose Stadtvilla-Architektur
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Helle und freundlich geplante Wohnräume
- Familienfreundliches Raumkonzept
- Viel Platz für Garten, Terrasse und Freizeitgestaltung
- Massive und wertbeständige Bauweise
- Schlüsselfertige Ausführung gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten während der Projektierungsphase

Wohnen in Lustenau– urbanes Leben und hohe Lebensqualität

Dornbirn zählt zu den gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandorten Vorarlbergs.

Die Stadt überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangebote, Gastronomie und ein umfangreiches Freizeitangebot.

Die Nähe zur umliegenden Natur und den Bergen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Mit dem geplanten Eigenheim in der Dornachgasse verbinden Sie die Vorzüge des Wohnens in Dornbirn mit dem Komfort eines modernen Hauses und einem großzügigen eigenen Grundstück.

Kaufpreis und Gesamtkalkulation

Grundstück, 441 m²

Grundstückskaufnebenkosten, ca. 10 %

Town & Country Stadtvilla 154 Exklusiv, schlüsselfertig

Erdarbeiten, Pilotieren und Anschlussgebühren ca

Gesamtkalkulation

Die Gesamtkalkulation beinhaltet den Grundstückskaufpreis einschließlich der kalkulierten Kaufnebenkosten, die projektierte Stadtvilla 154 Exklusiv in schlüsselfertiger Ausführung sowie die vorgesehenen Erdarbeiten und Anschlussgebühren.

Nicht ausdrücklich angeführte Leistungen, individuelle Sonderausstattungen und zusätzliche Gestaltungswünsche sind im Gesamtpreis nicht enthalten.

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Lustenau!

Diese Stadtvilla bietet eine attraktive Kombination aus eleganter Architektur, großzügiger Wohnfläche und einem außergewöhnlich schönen Platzangebot auf dem eigenen Grundstück.

154 m² modernes Wohnen auf 441 m² Grundstück – eine Gelegenheit für alle, die sich in Lustenau ein hochwertiges Eigenheim schaffen möchten.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen zu diesem attraktiven Neubauprojekt.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

Ihr Town & Country Team Vorarlberg

Rechtliche Hinweise

Bei der dargestellten Stadtvilla handelt es sich um ein unverbindliches Bebauungsbeispiel von Town & Country Haus. Die tatsächliche Realisierung ist abhängig von den baurechtlichen Vorgaben, der Grundstückseignung und der endgültigen Planung.

Der Erwerb des Grundstücks erfolgt unabhängig vom Abschluss eines Bauvertrages. Der Käufer ist in der Wahl des Bauunternehmens frei.

Abbildungen können Sonderausstattungen enthalten. Änderungen hinsichtlich Planung, Ausführung, Ausstattung und Preis bleiben vorbehalten.

Die angeführten Flächen und Kosten basieren auf der aktuellen Projektkalkulation. Maßgeblich sind die endgültige Planung sowie die vertraglich vereinbarten Leistungen.