

## Beschreibung

Lustenau – am schönen Rhein - Eckreihenhaus zum Kauf!

Zum Verkauf steht, ein Eckreihenhaus in einer Toplage ohne Makler. Das Haus liegt direkt am Rhein. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Haus liegt abseits von der Hauptstraße, hat aber eine sehr gute Infrastruktur und ist nahe dem blauen Platz. Die Schweizer Grenze ist in unmittelbarer Nähe. Das massiv gebaute Haus liegt in der Sandhofstraße in bester und schönster Wohnlage.

Über den mit modernen und zeitlosen Fliesen ausgestatteten Eingangsbereich gelangt man in den offenen Wohnbereich mit schöner modernen Küche. Der Raum ist mit raumhoher Verglasung und Schiebetüren, die in den wunderschönen Garten führen, ausgestattet. Der Garten ist 2015 komplett renoviert worden und ist mit weißem Marmorsteingabionen umzäunt.

Es befinden sich auch ein Speis sowie ein Gäste-WC auf dem Erdgeschoss.

Auf dem 1. Stockwerk befinden sich 3 Schlafzimmer, mit zum Teil raumhoher Verglasung. Das moderne Badezimmer mit begehbare Regendusche, Badewanne, WC und mit Granitstein eingedecktem Waschtisch, lädt zu entspannen ein.

Das sehr schön ausgebaute Dachstudio ist das Herzstück des Hauses. Dieser, mit Loftflair überhohe Raum ist genau richtig um den Abend ausklingen zu lassen und sich den Sonnenuntergang von Balkon anzusehen.

Das komplette Haus ist mit Spots und allgemein sehr hochwertig ausgestattet. Alle Zimmer sind mit amerikanischen Nussparkett ausgestattet.

Die sehr niedrigen Betriebskosten sind ein großes Zusatzplus bei diesem Haus.

Einteilung EG:

- Eingangsbereich
- Wohnzimmer/Garten
- Offene Küche
- Abstellraum/Speis
- Gäste-WC

Einteilung OG:

- 3 Schlafzimmer
- Bad
- Flur

Einteilung DG:

- Dachstudio
- Überdachter Balkon

Zu dem Haus gehören noch ein großzügiger Abstellraum, ein Parkplatz direkt vor dem Hauseingang sowie ein Carport.

Interessiert? Dann melden Sie sich bei uns und kommen Sie zu unserem Besichtigungstermin.

Kaufpreis: € € 448.000,00

HWB/Klasse: liegt vor

Sonstige Auslagen:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

Fakten:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Preis                 | 448.000,00€<br>Einmalkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer<br>1,1% Grundbucheintragungsgebühr<br>Vertragserrichtungskosten und Barauslagen |
| Objekt                | 106m <sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer<br>2003 Baujahr, Massivbau Reihenhaus  |
| Ausstattung           | Balkon, Terrasse 12m <sup>2</sup> , 70m <sup>2</sup> Garten, 1 Carport, 1 Parkplatz, Gas Heizung, Solaranlage                       |
| Weitere Informationen | Verfügbar nach Absprache<br>Heizwärmebedarf Klasse B<br>Betriebskosten 280€ inkl. MwSt., Reparaturfond und Immobilienverwaltung     |





