



## Sonniges Plätzchen: Grundstück mit Altbestand in Lustenau

6890 Lustenau, Alpstraße 7

- öffentliche Verkehrsmittel
- Nahversorgung
- Kindergarten & Schulen
- Grenznähe CH
- gute Verkehrsanbindungen
- sonnige Lage im Wohngebiet



### Ihre Berater

Bernhard Böckle  
+43 664 177 45 03  
boeckle@diezwei.immo

Miriam König  
+43 664 177 45 06  
koenig@diezwei.immo

# Daten

Objektnummer	10-686
Katastralgemeinde	92005 Lustenau
Grundstücksnummer	5784/1
Grundfläche	ca. 1.003 m <sup>2</sup>
Dienstbarkeiten	Geh- und Fahrrecht zugunsten GST NR. 5784/3
Zufahrt	vorhanden
Widmung	Bau-Wohngebiet
*Richtpreis	auf Anfrage

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Barauslagen

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

# Einblick

Das zum Verkauf stehende Grundstück präsentiert sich in absoluter TOP-Lage von Lustenau. Den Ortskern sowie diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schule und Kindergarten, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, erreichen Sie in nur wenigen Minuten, auch fußläufig.

Das Grundstück ist als Bau- Wohngebiet gewidmet und umfasst eine Fläche von ca. 1.003 m<sup>2</sup>. Durch den trapezförmigen Charakter ist das Grundstück zudem ideal bebaubar. Weiters präsentiert sich die Liegenschaft durch die Wertsteigende Lage auch bestens als Anlageobjekt. Als weiteres Highlight gilt die äußerst Grenznahe Lage in die Schweiz – hier sind Grenzgänger somit bestens beheimatet. Die familiäre Umgebung sowie die sonnige Lage runden das ganze ab.

## **Die Gemeinde am Rhein**

*Lustenau zeichnet sich durch eine topografische Besonderheit aus: Die Gemeinde ist so nahe am Rhein gebaut wie keine andere im Rheintal. Die frühere reichhaltige Au-Landschaft kann man heute im Naturpark Alter Rhein genießen. Das einzigartige Naturjuwel mit seiner Geschichte und dem ursprünglichen Charakter von Flora und Fauna trägt entscheidend zur Lebensqualität der Bevölkerung bei. Durch das Jahrhundertprojekt RHESI wird der Rhein mit einem Freizeitpark im Rheinvorland wieder eine zentrale Rolle für die Bevölkerung einnehmen.*

### Lustenau kann sich sehen lassen

*Lustenau, die größte Marktgemeinde Österreichs, direkt an der Grenze zur Schweiz, zeichnet sich durch eine spannende Vielfalt aus. Eine Vielzahl an Einzelhändler:innen bietet ein großes Sortiment und punktet vor allem durch persönliche Beratung. Das besondere Kulturangebot zeigt durch viele Highlights auf und auch Naturliebhaber:innen kommen auf ihre Kosten.*

*Passend zu allen Jahreszeiten und Anlässen, sind in den Regalen der Lustenauer Händlerinnen und Händler tolle Geschenkideen zu finden. Neben Delikatessläden, bei denen regionale Fleischprodukte, Brotwaren, althergebrachtes Bäckerhandwerk, feine Weine und vor allem Bio-Produkte hoch angesagt sind, bieten die gut sortierten Supermärkte alle Produkte für den täglichen Bedarf in bester Qualität. In den Sportgeschäften finden sich die aktuellsten Modelle für die Fahrrad- und Lauf-Saison ebenso wie alles für den Wintersport und die Fachgeschäfte für Bücher und Papierwaren sind mit den neuesten Trends gerüstet. Auch Modebewusste finden in Lustenau, was sie suchen.*

*In Lustenau treffen alte Bausubstanz, traditionelle Bauernhäuser und zeitgenössische Architektur aufeinander. Namhafte Architekten hinterließen hier ihre Spuren, die mit vielen Auszeichnungen geehrt wurden. Auch Sport und Kultur haben in Lustenau Tradition.*

*Zwei Fußballvereine, zwei Blasmusikkapellen, fünf Chöre, eine aktive Jazz-Szene und der engagierte "Szene"-Verein sorgen für ein blühendes Kulturleben. Lustenau hat erfolgreiche Einzelsportler wie Marc Girardelli und namhafte Künstlerpersönlichkeiten wie Stephanie Hollenstein hervorgebracht.*

*Bei einer Fahrt mit dem Rheinbähnle und im Museum Rhein-Schauen lassen sich die Natur und die Geschichte des Rheins, die das Grenzgebiet Österreich-Schweiz verbindet, auf ganz besondere Weise entdecken.*

*Neben den schönen Erholungsmöglichkeiten in der Natur wie im Rheinvorland oder im Lustenauer Ried, bieten die lokalen Gastronominnen und Gastronomen kulinarische Genüsse. Sie legen großen Wert auf Qualität, Frische und Regionalität der verarbeiteten Produkte. Traditionsgasthäuser und moderne Lokale lassen die Gäste Gaumenfreuden erleben.*

*Einkaufen, Kultur und Genießen in entspannter Atmosphäre und bei einem hochwertigen Angebot, lassen sich hier optimal verbinden.*

# Impressionen



Ansicht



Ansicht

# Impressionen



Ansicht



Ansicht

# Impressionen

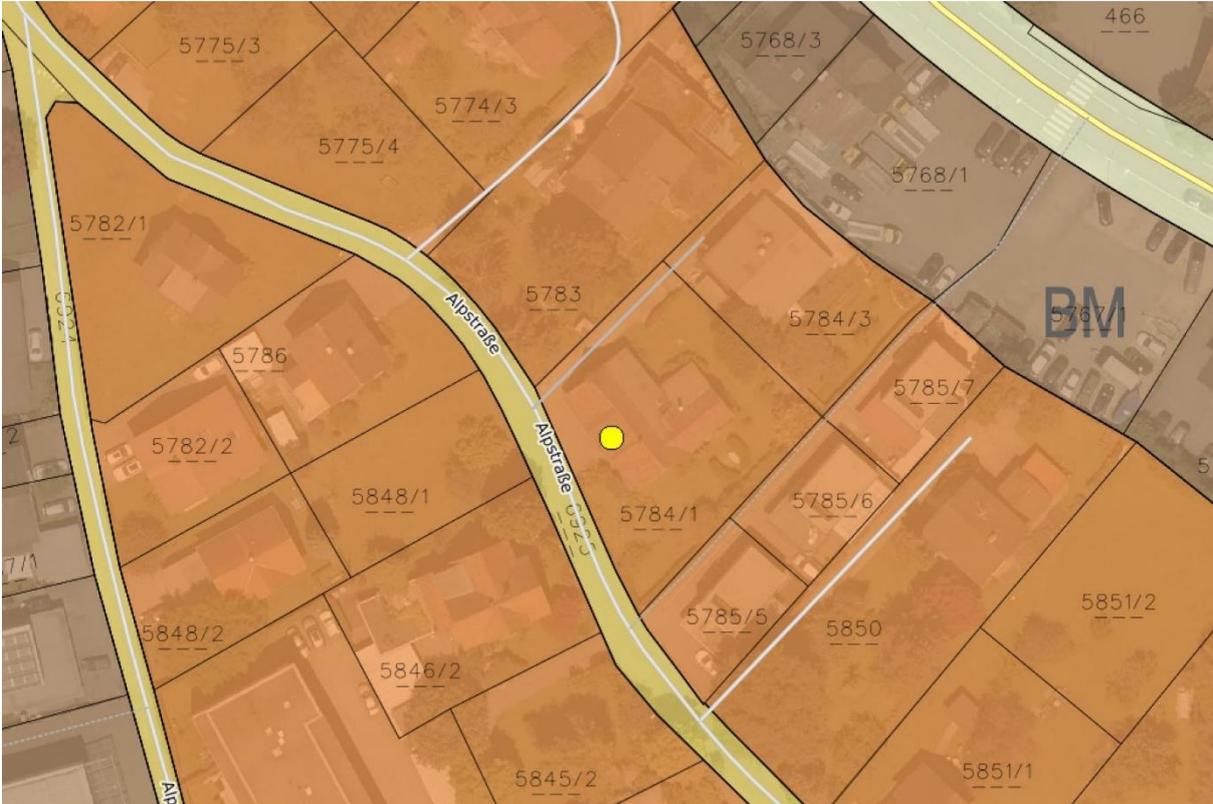


Ansicht

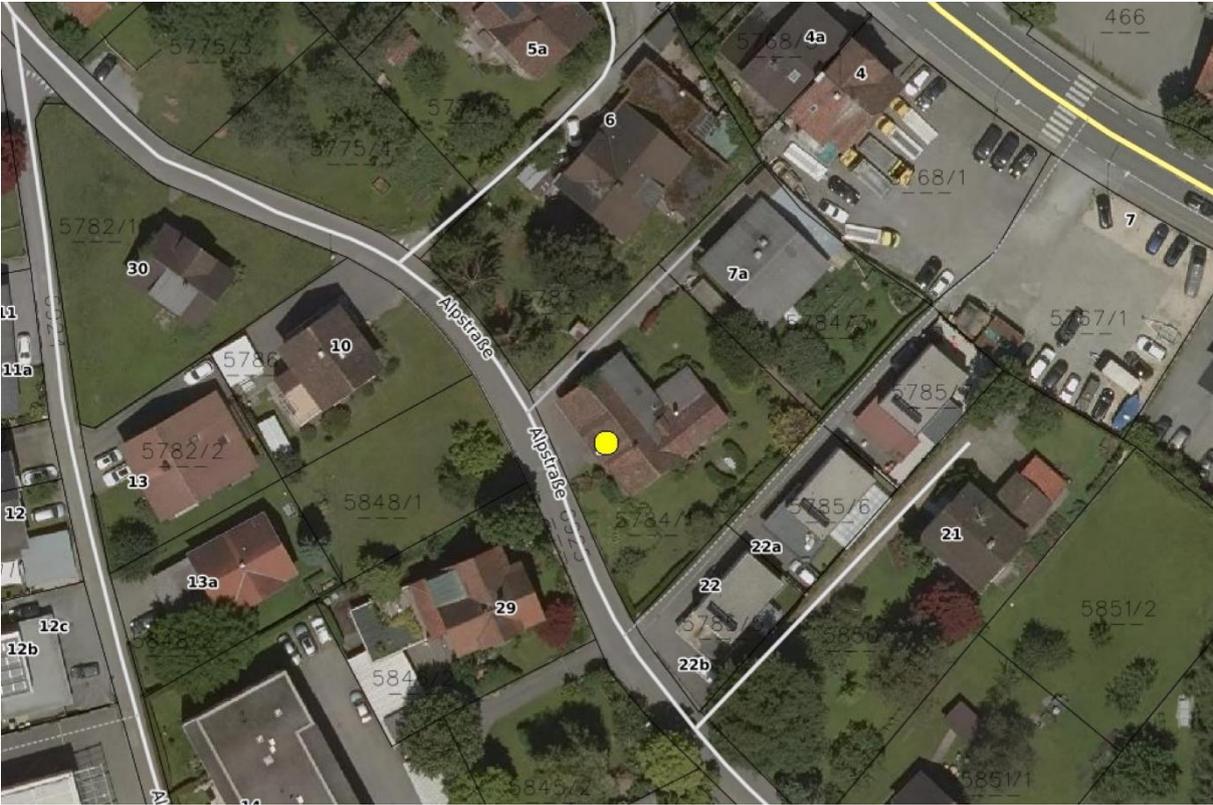


Ansicht

# Flächenwidmung & Luftbild

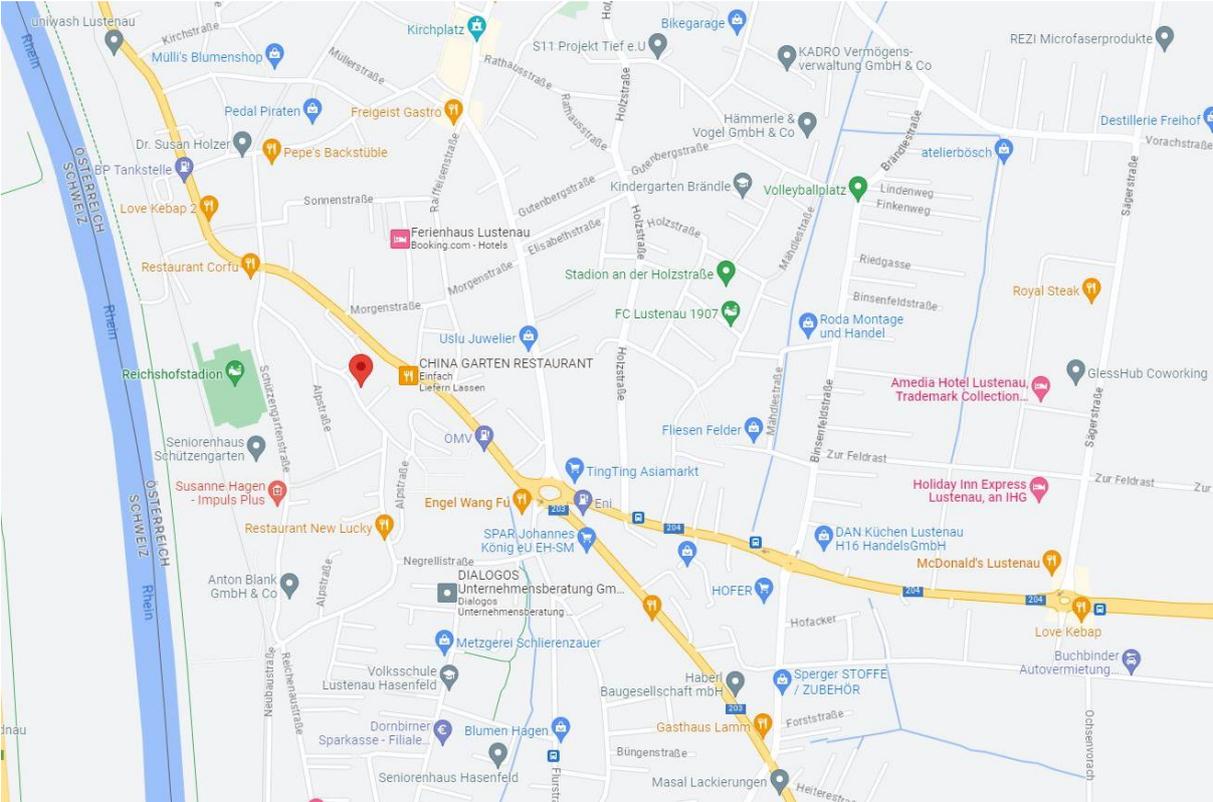


Flächenwidmung



Luftbild

# Anfahrt



Anfahrtsplan







## **Ihre Immobilienmakler**

**die zwei bbp GmbH**  
Reichsstraße 79  
6800 Feldkirch  
+43 (0) 664 177 45 06  
office@diezwei.immo  
www.diezwei.immo