



## Gemütliches Reihenhaus in ruhiger Lage

Badlochstraße 46 | 6890 Lustenau











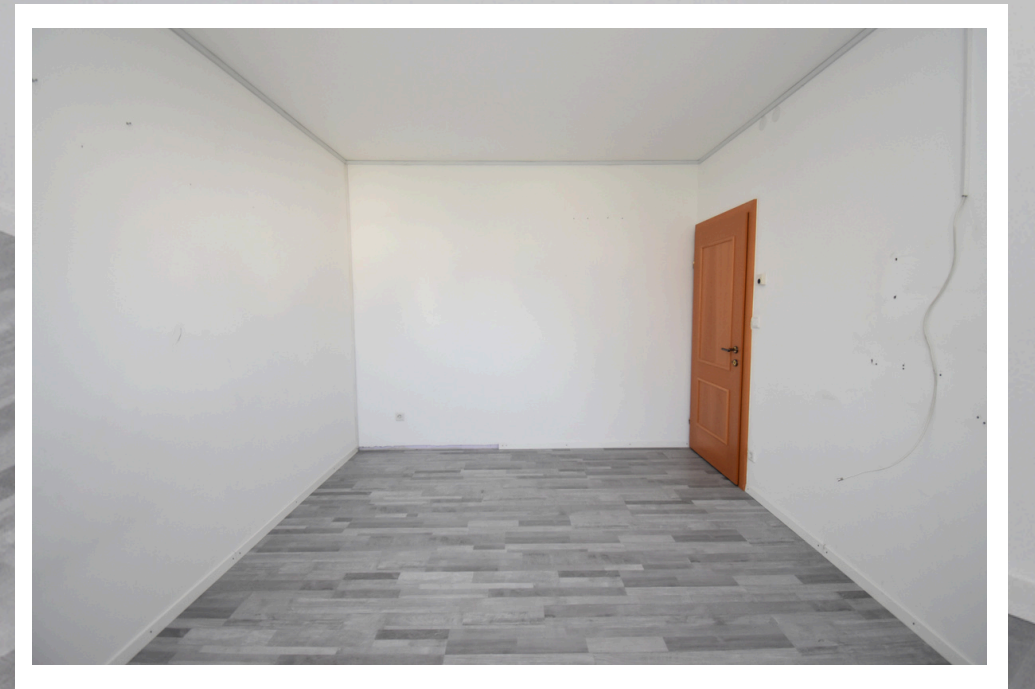


## Gemütliches Reihenhaus in ruhiger Lage

Inmitten der Gemeinde Lustenau steht dieses charmante Reihenhaus mit fünf geräumigen Schlafzimmern, einem sehr modernen und neu gestalteten Bad und einer äußerst hochwertigen Küche, welche mit tollen Küchenmaterialien bereits top ausgestattet ist. Für die Aufbewahrung der Lebensmittel verfügt das Haus darüber hinaus über eine eigene Speisekammer, welche direkt an die Küche angrenzt. Ein wahres Highlight ist der wunderschöne, großzügige Wohnbereich mit einem einladenden Schwedenofen. Dieser Raum bietet nicht nur Platz für die gesamte Familie, sondern ist auch ein Ort für ein gemütliches Beisammensein und für erholsame Stunden mit den Liebsten.

Für tolle Sommertage verfügt das Haus über einen rund 130m<sup>2</sup> großen Garten mit einem wunderbar eingebauten Pool. Dieses Haus bietet durchaus mehr als nur einen Wohnraum - eine Tolle Gelegenheit für junge und wachsende Familien! Die ruhige Umgebung und die zeitgemäßen Annehmlichkeiten machen dieses Haus zu einer perfekten Rückzugsoase für Familien, die einen harmonischen Mix aus Komfort und Ruhe suchen. Die Marktgemeinde Lustenau liegt direkt an der Grenze zur Schweiz und ist somit auch für Pendler top gelegen.



















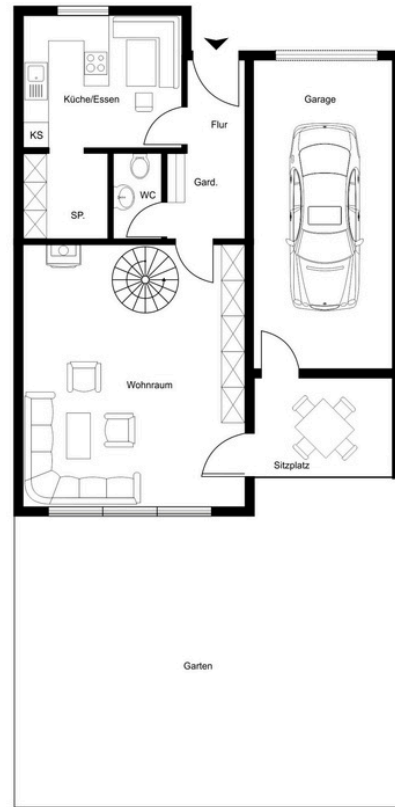




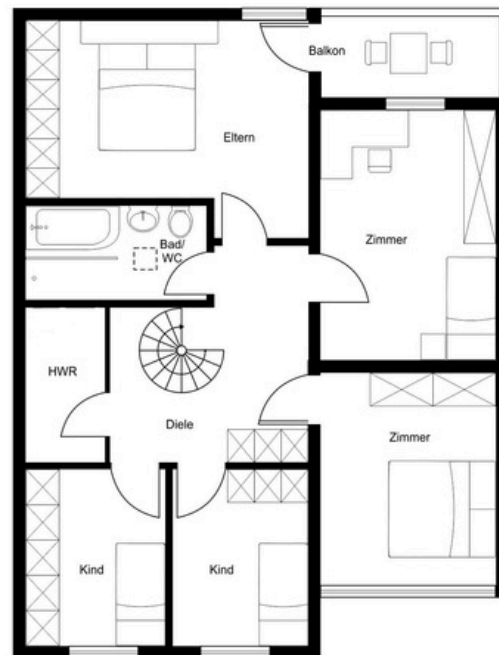




# Grundrissplan der Immobilie



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Grundriss ohne Maßstab

# Detaillierte Kennzahlen

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektnummer	1408
Objekttyp	Reihenhaus
Vermarktungsart	Kauf
Straße u. Nr.	Badlochstraße 46
PLZ und Ort	6890m Lustenau
Wohnfläche	143,02 m <sup>2</sup>
Balkon_OG	5,10 m <sup>2</sup>
Terrasse_EG	10,40 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	123,63 m <sup>2</sup>
Anzahl Badezimmer	1
Gästetoilette	1
Parkmöglichkeit	1 Garage
Heizungsart	infrarot Deckenheizung   Schwedenofen
Beziehbar	sofort
Baujahr	1978

## ENERGIEINFORMATIONEN

Energieausweis	HWB 52 kWh/(m <sup>2</sup> *a)   Klasse C
----------------	---

## PREIS

Kaufpreis	560.000,00€
Betriebskosten	Nach Verbrauch

## EINMALKOSTEN / NEBENKOSTEN

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtungskosten
- Beglaubigungskosten + Barauslagen



**Team.** PHIMA, die etwas anderen Immobilienmakler. Warum? Wir sind jung und unser Beruf ist unsere Berufung. Bei uns stehen Sie im Mittelpunkt. Denn wir nehmen uns Zeit. Zeit für Sie und Ihre Wünsche.

**Alles aus einer Hand.** Sie haben sicher besseres zu tun, als Ihre wertvolle Zeit in Behördengänge und ähnliches zu investieren. Nach Auftragserteilung dürfen Sie sich vertrauensvoll Ihren eigenen Geschäften widmen. In der Zwischenzeit wickeln wir den Kauf, Verkauf oder die Vermietung für Sie mit bestem Wissen und Gewissen ab.

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

### Matteo Fröhlich

M +43 664 53 73 005

E [m.froehlich@phima.at](mailto:m.froehlich@phima.at)

W [www.phima.at](http://www.phima.at)

PHIMA Immobilien GmbH

Riedergasse 47

6900 Bregenz



Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.