

# Helle 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse in Lustenau



## Einziehen, loswohnen, wohlfühlen.

Wohlfühlen auf 52 m<sup>2</sup> mit großzügiger Terrasse und Tiefgarage – ideal für Singles oder Paare mit Wunsch nach guter Erreichbarkeit und Wohnkomfort in Grenznähe.

### KAUFPREIS

**€ 269.000**

ZZGL. TIEFGARAGENPLATZ

**€ 20.000**

### Adresse des Objekts

Dammstraße - Lustenau

### Stockwerk

1. OG - Lift

### Baujahr

2007

### Heizart

Zentralheizung | Gas

monatliche Heizkosten aktuell: € 15,62 inkl. USt.

### Verfügbarkeit

sofort

### ECKDATEN



52 m<sup>2</sup>



26 m<sup>2</sup>



Tiefgaragenplatz



Solar



Fußbodenheizung

HWB Ref.  
kWh/m<sup>2</sup>a

**B 46,7**

f<sub>GEE</sub>

**B 0,82**

# Sonnige 26 m<sup>2</sup> Terrasse



## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 52,6 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Herzstück ist der helle Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen, südöstlich ausgerichteten Terrasse mit Blick auf eine stilvolle Altbauvilla und den Damm.

Die Küche ist offen gestaltet und modern ausgestattet. Das Schlafzimmer liegt separat und bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse. Neben einem kompakten Badezimmer mit Badewanne und WC verfügt die Wohnung über einen kleinen Abstellraum und eine zentrale Diele. Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis enthalten. Die Lage nahe dem Grenzübergang ermöglicht eine gute Anbindung – bei gleichzeitig erstaunlich ruhiger Wohnatmosphäre für diese Umgebung. Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand, wurde 2007 erbaut und verfügt über Fußbodenheizung, zentrale Gasheizung und ein solides Energieniveau.

<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>ca. 52,59m<sup>2</sup></b>
Diele	3,76m <sup>2</sup>
Bad   WC	5,90m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,14m <sup>2</sup>
Essen   Wohnen	23,26m <sup>2</sup>
Schlafzimmer   Schlafen	13,33m <sup>2</sup>
Küche   Kochen	5,17m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche</b>	<b>26,64m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>8,70m<sup>2</sup></b>

<b>Betriebskosten</b> (inkl. USt.)	<b>€ 197,30</b>
<b>Reparaturrücklage</b>	<b>€ 73,70</b>
<b>monatliche Gesamtbelastung</b> (aktuell)	<b>€ 271,00</b>
<b>Stand Reparaturrücklage</b>	<b>€ 86.654,81</b> (per 31.12.2024)

## Kaufnebenkosten

Grunderwerbssteuer	3,5%
Grundbucheintragungsgebühr	1,1%
Vertragserstellung (inkl. treuhändische Abwicklung)	1,20% (inkl. USt.)
Vermittlungshonorar	3,60% (inkl. USt.)
Barauslagen   Beglaubigungskosten	nach Aufwand



## Ihr Ansprechpartner

Ivo Bertolini, MSc.  
+43 660 3868 112  
i.bertolini@lick-partner.at

**i** Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Hauptwohnsitzbegründung ggf. möglich. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und beruhen auf vorliegenden Unterlagen. Dokumente wie Energieausweis etc. sind vorhanden. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber. Rechtsgrundlage des Kaufs stellt ausschließlich der Kaufvertrag dar.