

INSIDE96
BÜRO FÜR URBANE LEBENSÄÄUME

LUSTENAU

STALDENSTRASSE 1

DIE LAGE

LUSTENAU



Lustenau bietet die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Die zentrale Lage im Vierländereck Österreich-Schweiz-Deutschland-Liechtenstein macht die Gemeinde besonders attraktiv für Pendler und Berufstätige. Dank einer starken Wirtschaft mit innovativen Unternehmen bietet Lustenau nicht nur ein stabiles Arbeitsumfeld, sondern auch nachhaltige Wohnbauprojekte, die modernen Wohnkomfort mit attraktiven Fördermöglichkeiten verbinden.

Für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt: Der Alte Rhein, weitläufige Rad- und Spazierwege sowie ein vielseitiges Sport- und Kulturangebot sorgen für eine hohe Lebensqualität. Mit einem aktiven Vereinsleben, traditionellen Veranstaltungen und modernen Freizeitmöglichkeiten ist Lustenau besonders familienfreundlich. Gleichzeitig bleibt die Gemeinde eine wertbeständige Wohnlage mit großem Zukunftspotenzial – ideal für alle, die langfristig in eine Wohnung investieren möchten.

DAS OBJEKT

STALDENSTRASSE 1



Lage und Umgebung

Willkommen in Ihrem möglichen neuen Zuhause in Lustenau. Diese gepflegte und laufend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in der Staldenstrasse 1 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem angenehmen Wohnambiente und attraktiven Ausstattungsmerkmalen. Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m² bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch Anleger, die auf der Suche nach einer wertbeständigen Immobilie sind.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1974 und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Modernisierungen, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen. So wurden bereits 2006 sämtliche Fenster erneuert. Das Badezimmer wurde im Jahr 2020 vollständig saniert und modern gestaltet. Es verfügt nun über eine komfortable Walk-in-Dusche, die Funktionalität und zeitgemäßes Design ideal verbindet.

Auch die Küche wurde aufgewertet: 2023 wurde eine neue Einbauküche mit neuwertigen Geräten eingebaut, die optimale Voraussetzungen für den Alltag bietet. Im selben Jahr wurden außerdem der Parkettboden im Gang, in der Küche sowie im Wohnzimmer neu verlegt. Die beiden weiteren Zimmer sind mit einem hochwertigen Vollholzparkett ausgestattet und vermitteln eine warme, behagliche Wohnatmosphäre.

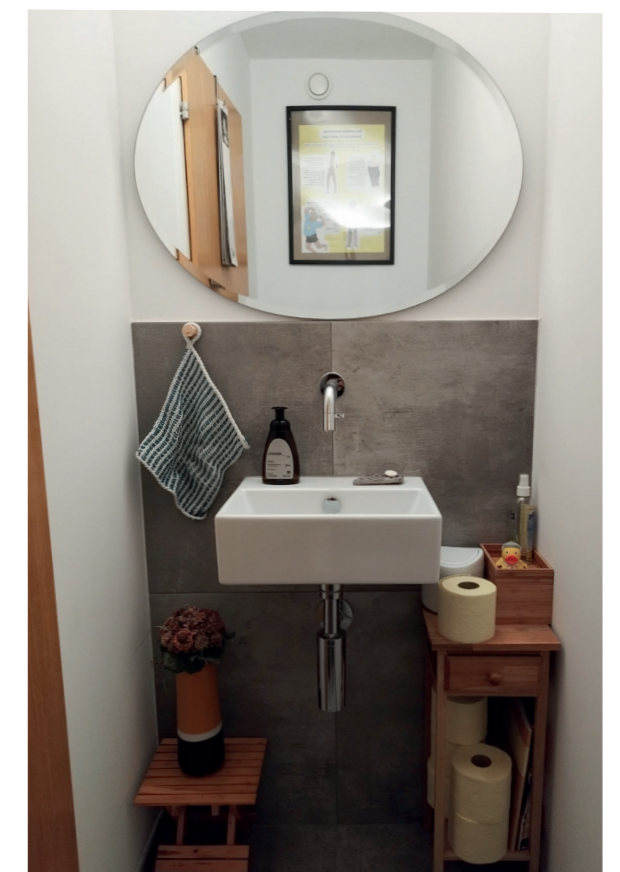


DAS OBJEKT

STALDENSTRASSE 1

Das Raumangebot umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, das modernisierte Badezimmer sowie einen praktischen Schrankraum im Gang, der zusätzlichen Stauraum schafft und im Alltag für Ordnung sorgt. Ein weiteres Highlight ist der ca. 12,8 m² große Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt und den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein allgemeiner Fahrradabstellraum zur Verfügung.



DAS OBJEKT

STALDENSTRASSE 1



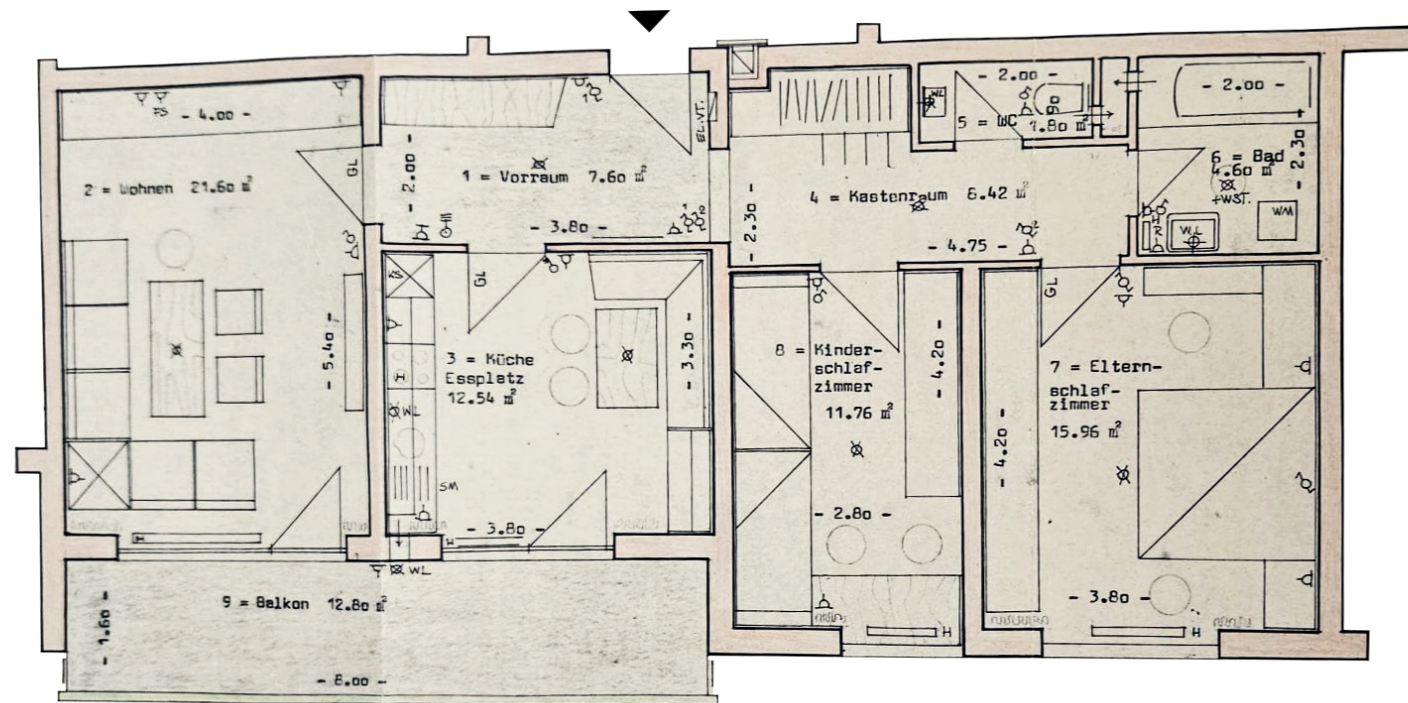
Ein besonderer Pluspunkt ist die im Kaufpreis inkludierte versperrbare Garage, die sich in etwa 100 Metern Entfernung von der Wohnung befindet. Damit ist auch für eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit gesorgt.

Zukunftsorientiert ist auch die geplante Umstellung der bestehenden Ölheizung auf Fernwärme bis Ende 2026. Besonders erfreulich: Die dafür anfallenden Kosten können vollständig aus den bereits gebildeten Rücklagen (Reparaturfonds) gedeckt werden.



GRUNDRISS

STALDENSTRASSE 1



Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre ruhige und angenehme Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine gepflegte Immobilie mit solider Ausstattung, laufenden Erneuerungen und attraktiven Zusatzflächen in Lustenau suchen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

FAKTEN

ÜBERBLICK

Baujahr	1974
Objektart	Terrassenwohnung
Zimmer	3 Zimmer
Wohnfläche	ca. 84 m ²
Terrasse	ca. 12,8 m ²
Zustand	gepflegt
Abstellraum	vorhanden
Stockwerk	4. OG
Nutzung	Kaufobjekt
Stellplatz	Garage
Barrierefrei	ja
Heizungsart	Fernwärme
Verfügbar ab	nach Absprache
Energieausweis	vorhanden
Provision	3% zzgl. 20% Ust.
Kaufpreis	385.000 €
Betriebskosten	250,00 €

INSIDE96 - Büro für urbane Lebensräume

Ihr Ansprechpartner:

Valentin Welte

Südtirolerstraße 21, 6830 Rankweil

valentin.welte@inside96.at

+43 664 9152096

