

KLIMATISIERTES FABRIKLOFT 94 M² MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG, LUSTENAU (GRENZNAH CH)

Neu ausgebautes Loft im Dachgeschoss einer ehemaligen Fabrik in Lustenau, wenige Minuten von der Schweizer Grenze. Der Wohn-, Ess- und Kochbereich läuft als eine durchgehende Fläche über die gesamte Raumtiefe. Klimatisiert, hochwertig ausgestattet, mit separat zugänglicher Terrasse.

Eckdaten

- **Objektart:** Wohnung / Loft (Mietobjekt)
- **Adresse:** Augartenstrasse 27, 6890 Lustenau, Vorarlberg
- **Wohnfläche:** 94,00 m²
- **Terrasse:** 20,00 m², separat zugänglich
- **Geschoss:** Dachgeschoss
- **Miete:** EUR 1.122,00 (inkl. USt).
Die Miethöhe basiert auf einem rabattierten Betrag unter der Annahme einer Mietdauer von mindestens 36 Monaten. Wird der Mietvertrag vor Ablauf der 36-monatigen Frist gekündigt, wird der rabattierte Betrag nachträglich in Rechnung gestellt.
- **Betriebskosten:** EUR 302,50
- **Gesamtbelastung:** EUR 1.424,50
- **Kaution:** EUR 8.500,00
- **Verfügbar ab:** 1. Oktober 2026
- **Befristung:** nach Vereinbarung
- **Bautyp:** Saniert (Dachgeschossausbau im Bestand)
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung, Flachheizkörper
- **Kühlung:** Split-Klimagerät im Wohnbereich
- **Boden:** Parkett (Eiche, Landhausdiele)
- **Provision:** keine Makler- und Vermittlungsgebühren

Fläche & Aufteilung

- Wohnfläche 94 m², offener Grundriss ohne Trennwände im Hauptbereich
- Durchgehender Wohn-, Ess- und Kochbereich über die volle Gebäudetiefe
- Ovale, verglastes Oberlicht der Kochzone – Tageslicht von oben
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Terrasse 20 m², separat zugänglich

Ausstattung Wohn- und Kochbereich

- Offene Wohnküche mit Kochinsel, mattschwarze Fronten, dunkle Arbeitsplatte
- Hochschrankzeile mit Backofen, Unterschränke mit Auszügen, Kühl-/Gefrierkombination
- Split-Klimagerät als Wandgerät im Wohnbereich
- Flachheizkörper unter dem Fensterband
- Raumhohes Regalsystem in Rohr- und Holzbauweise als Raumteiler

Ausstattung Sanitärbereich

- Bodenebene Walk-in-Dusche
- Duschfläche anthrazit, großformatige Wandfliesen in Hellgrau
- Waschtischanlage mit Unterschrank für Waschmaschine, integriertem Becken und raumbreitem Spiegel
- Großformatige Bodenfliesen in Anthrazit
- Separate Toilette

Bausubstanz

- Dachgeschossausbau in einer ehemaligen Fabrik, Massivbau
- Sichtbetonelemente im Vorraum als sichtbarer Rest der Tragstruktur
- Neu saniert und ausgebaut, bezugsfertig

Lage

- Lustenau, wenige Minuten zur Schweizer Grenze
- Gute Anbindung an die A14 – optimal für Pendelverkehr

Kontakt

- **Julius Ott GmbH**
- Augartenstraße 27
- 6890 Lustenau

- **Martina Hauser**
- TEL +43 5577 83191-23
- MAIL hauser@inteos.com



Wohnbereich mit umlaufendem Fensterband, Türelement zur Terrasse und Regalsystem in Rohrbauweise



Blick vom Wohnbereich über die freistehende Stütze zur offenen Wohnküche



Durchgehender Wohn- und Kochbereich mit Split-Klimagerät und indirekter Wandbeleuchtung



Kochinsel mit Induktionskochfeld und ovalem Deckenlichtauge



Vorraum mit Glasabschluss, Lichtvoute und Schiebetür in der Wandtasche



Badezimmer: Waschtischanlage mit integriertem Becken und raumbreitem Spiegel



Bodenebene Walk-in-Dusche mit Unterputz-Thermostat



Zusätzlicher Handwaschplatz mit Spiegelschrank und Wandarmatur