

Helle 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse in Lustenau



HWB
kWh/m²a

B 46,7

f_{GEE}

B 0,82

EINZIEHEN, LOSWOHNEN, WOHLFÜHLEN.

Wohlfühlen auf 52 m² 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 m²



26 m²



Tiefgaragenplatz



Solar



Fußbodenheizung



Immobilientreuhänder
Lick & Partner GmbH



Bahnhofstraße 5 | 6850 Dornbirn



+43 660 1546 499



lick-partner.at

Sonnige 26 m² Terrasse



Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 52,6 m² 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.

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

Betriebskosten (inkl. USt.)	€ 197,30
Reparaturrücklage	€ 73,70
monatliche Gesamtbelastung (aktuell)	€ 271,00
Stand Reparaturrücklage	€ 86.654,81 (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.



Immobilientreuhänder
Lick & Partner GmbH



Bahnhofstraße 5 | 6850 Dornbirn



+43 660 1546 499



lick-partner.at