

*Wunderschönes Reihenhaus
in sonniger Lage*



Objektbeschreibung

In einer ruhigen und sonnigen Wohngegend verkaufen wir das im Jahr 2002 in massiver Bauweise errichtete Reihenhaus mit einer Wohnnutzfläche von ca. 121m². Die Anlage umfasst sechs Wohneinheiten und ist auf zwei Baukörper aufgeteilt mit jeweils eigenem Carport.

Das ca. 47m² große Erdgeschoß verfügt über einen Eingangsbereich, ein WC sowie einen praktischen Abstellraum unter der Stiege.

Der großzügige Koch-, Ess- und Wohnbereich erstreckt sich über ca. 36,5m² und wurde 2025 mit einer neuem Eichenparkett ausgestattet.

Durch die südliche Ausrichtung und die raumhohen Terrassentüren gelangt man direkt auf die ca. 12 m² große Terrasse mit Glasüberdachung und elektrischer Markise.

Die gesamte Gartenfläche inklusive Terrasse beträgt ca. 36 m².

Die Nolte-Küche ist mit Induktionsherd, Backofen in Arbeitshöhe sowie einem großzügigen Side-by-Side Kühlschrank ausgestattet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Dusche.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 35m² große Dachgeschoss, das sich ideal als Studio, Schlafzimmer mit Ankleide oder geräumiger Hobbyraum nutzen lässt.

Der südlich ausgerichtete Balkon mit großer Glasfront und Flügeltüren rundet diese Etage perfekt ab.

Die Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehme Wärme.

Die 2021 vollständig erneuerte, gasbetriebene Zentralheizung arbeitet äußerst effizient und wird zusätzlich durch eine ebenfalls 2021 erneuerte Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung unterstützt.

Direkt beim Hauseingang befindet sich ein kleiner Vorplatz sowie ein geräumiger Schopf mit ca. 8,3 m² Nutzfläche. Dieser ist bequem erreichbar und eignet sich ideal als Fahrradraum, Kellerersatz oder zusätzlicher Stauraum.

Ein eigener Carport ermöglicht das geschützte Abstellen Ihres Fahrzeuges.

Dank der optimalen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bushaltestelle, Bahnhof, Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten bequem erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, bin ich Telefonisch MO-FR ab 18^oh, Samstag ab 11^oh sowie jederzeit per E-Mail erreichbar.

bahngassel8e@gmail.com / 0676 7060 784

Untergeschoss

Flur



Gäste WC

Küche



Wohn,- und Essbereich



Stiegenhaus



Obergeschoss

Badezimmer



Elternschlafzimmer

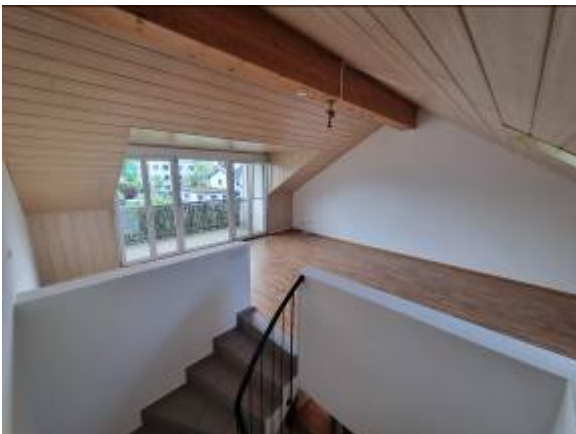
Kinderzimmer Nord



Kinderzimmer Süd

Dachgeschoss

Studio



Außenanlage

Terrasse & Garten



Eingang & Schopf



Objektdaten

Bahngasse 18e, A 6890 Lustenau, Top5

Katastralgemeinde:	Lustenau
Baujahr:	2002
Bauweise:	Massiv, Beton und Ziegel
Energieausweis HWB:	45kWh/m ² a, ``B`` (aktueller HWB in Bearbeitung)
Wohnnutzfläche:	ca. 121m ²
Etagen:	3 Geschoße –EG, OG, DG
Ausstattung:	Küche, Badezimmer, Glasüberdachung, Markise
Zimmer:	5
Böden:	Parkett, Fliesen, Laminat
Fenster:	Kunststoff, Doppelverglasung
Terrasse u. Garten EG:	ca. 12m ² gesamt ca. 36m ²
Balkon DG:	ca. 4m ²
Schopf:	ca. 8,3m ²
Heizung:	Gas, Fußbodenheizung
Warmwasser:	Solar
TV, Internet:	Satellitenantenne und oder Kabelanschluss vorhanden
KFZ-Stellplätze:	1 Carport
Zufahrt:	Privatstraße über Dienstbarkeit geregelt
Übernahme:	ab sofort Bezugsfertig
Betriebskosten:	€ 261.- / Monat, zzgl. € 142.- Rep-Fond
Höhe Reparatur-Fond:	ca. 35900.- Stand Mai 2026

Allen Angaben beziehen sich aus den vorhandenen Unterlagen und der Hausverwaltung Irrtum vorbehalten.

Kaufpreis und Nebenkosten

Kaufpreis: 578.500.—

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung
Vertragserrichtungskosten
Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

****** Privatverkauf ohne Vermittlungskosten ******

Alle Angaben für die Erstellung dieses Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Kontakt:

Rainer Baumgärtel

Telefon: 0676 7060 784
Mail: bahngasse18e@gmail.com