



# INSIDE96

BÜRO FÜR URBANE  
LEBENSÄÄUME

# EXPOSÉ

BILDGASSE 19  
LUSTENAU



# 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

LUSTENAU BILDGASSE 19

---



## Exklusive Maisonettewohnung in Lustenau, Bildgasse 19

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung, die modernes Wohngefühl, stilvolle Architektur und absolute Wohlfühlatmosphäre harmonisch vereint. In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Lustenau erwartet Sie hier ein Rückzugsort, der begeistert: mit großzügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung und einer einzigartigen Wohnqualität.

## Lage, die begeistert – ruhig wohnen, zentral leben

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohngegend in der beliebten Bildgasse in Lustenau – abseits vom Trubel, aber dennoch gut angebunden. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen, finden Sie in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Spazier- und Radwege entlang des Rheins oder im Grünen laden zur Erholung ein. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort zudem ideal für Berufspendler.



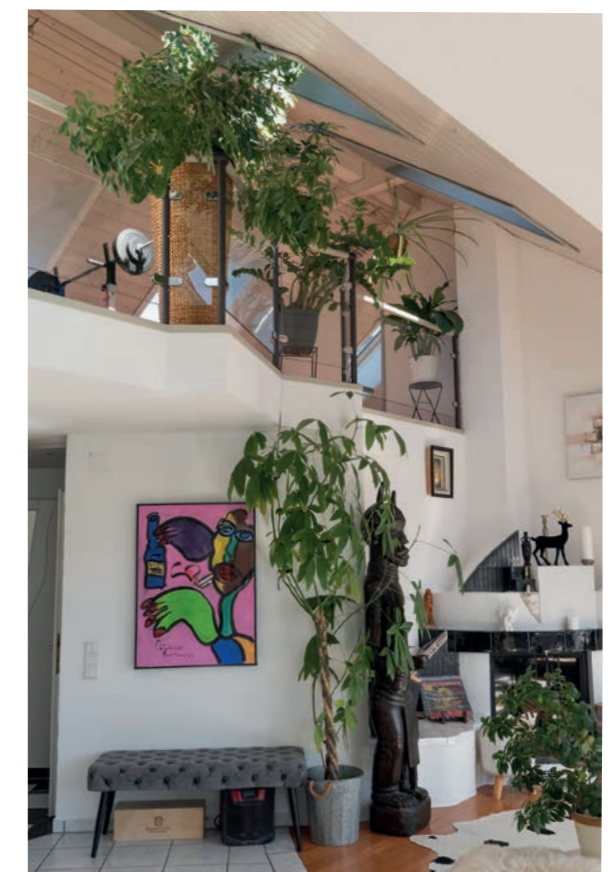
# DAS OBJEKT

## INNENAUSSTATTUNG

---

### Ein Wohnraum auf zwei Ebenen – stilvoll, hell, besonders

Die ca. 156 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung (davon ca. 30 m<sup>2</sup> mit einer Raumhöhe unter 1,80 m) überzeugt mit ihrer außergewöhnlichen Raumaufteilung und dem offenen, luftigen Charakter. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort, der zum Leben, Entspannen und Genießen einlädt. Die Fenster und Dachfenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme, warme Atmosphäre.



# HIGHLIGHTS

LUSTENAU BILDGASSE 19

---



## Besonderes Highlight:

Der gemütliche Kamin im Wohnbereich, der an kühlen Tagen für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt und den Raum in warmes, einladendes Licht taucht. Hier lässt es sich herrlich zur Ruhe kommen – sei es bei einem Glas Wein oder mit einem guten Buch. Die offene Galerie-Ebene verleiht der Wohnung eine beeindruckende räumliche Tiefe und unterstreicht den loftartigen Charakter dieses besonderen Wohnjuwels.

## Wohlfühlen beginnt im Detail

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Die voll ausgestattete Einbauküche ist funktional, hochwertig und zugleich stilvoll gestaltet – perfekt für alle, die gern kochen und Gäste empfangen.
- Das neu gestaltete Badezimmer ist ein Ort der Entspannung: mit freistehender Badewanne, großer begehbare Dusche, eleganten Doppelwaschbecken und edlen Armaturen – hier beginnt jeder Tag mit einem Hauch von Luxus.
- Ein Tiefgaragenplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten bequemen Komfort im Alltag.
- Ein großzügiges Kellerabteil mit 7,6 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum.





Die sonnige Terrasse mit ca. 18 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen ein – ob beim Frühstück im Freien, entspannten Sommerabenden oder einfach nur zum Durchatmen mit Blick in die ruhige Umgebung.

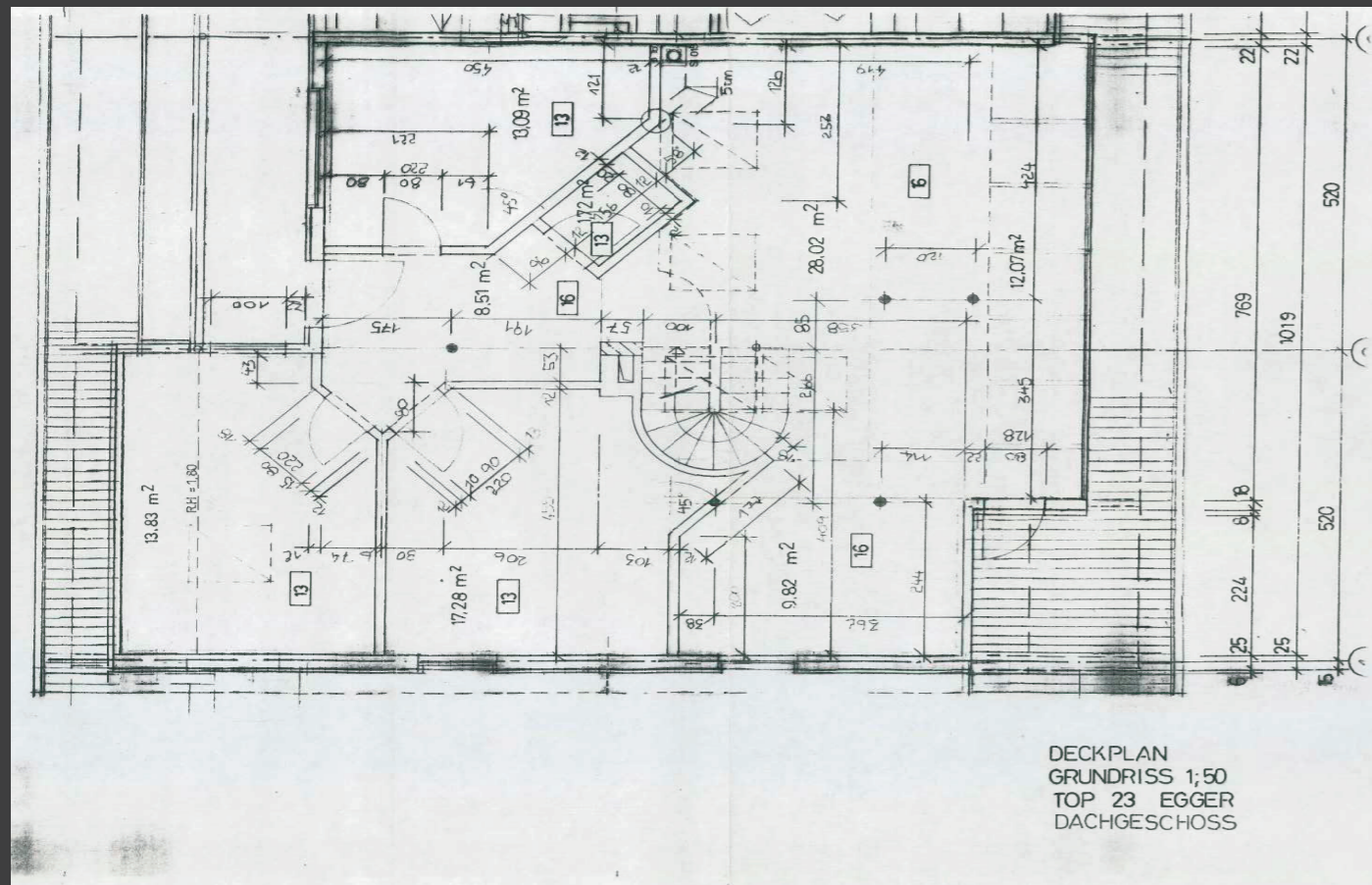
**Fazit: Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere lieben**

Diese Dachgeschosswohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort zum Leben. Großzügig, stilvoll, mit viel Licht und Raum für Ihre ganz persönliche Entfaltung. Ob als stilvoller Rückzugsort für Paare, gemütliches Familiendomizil oder exklusiver Lebensraum mit Loft-Charakter – hier finden Sie Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlgarantie.



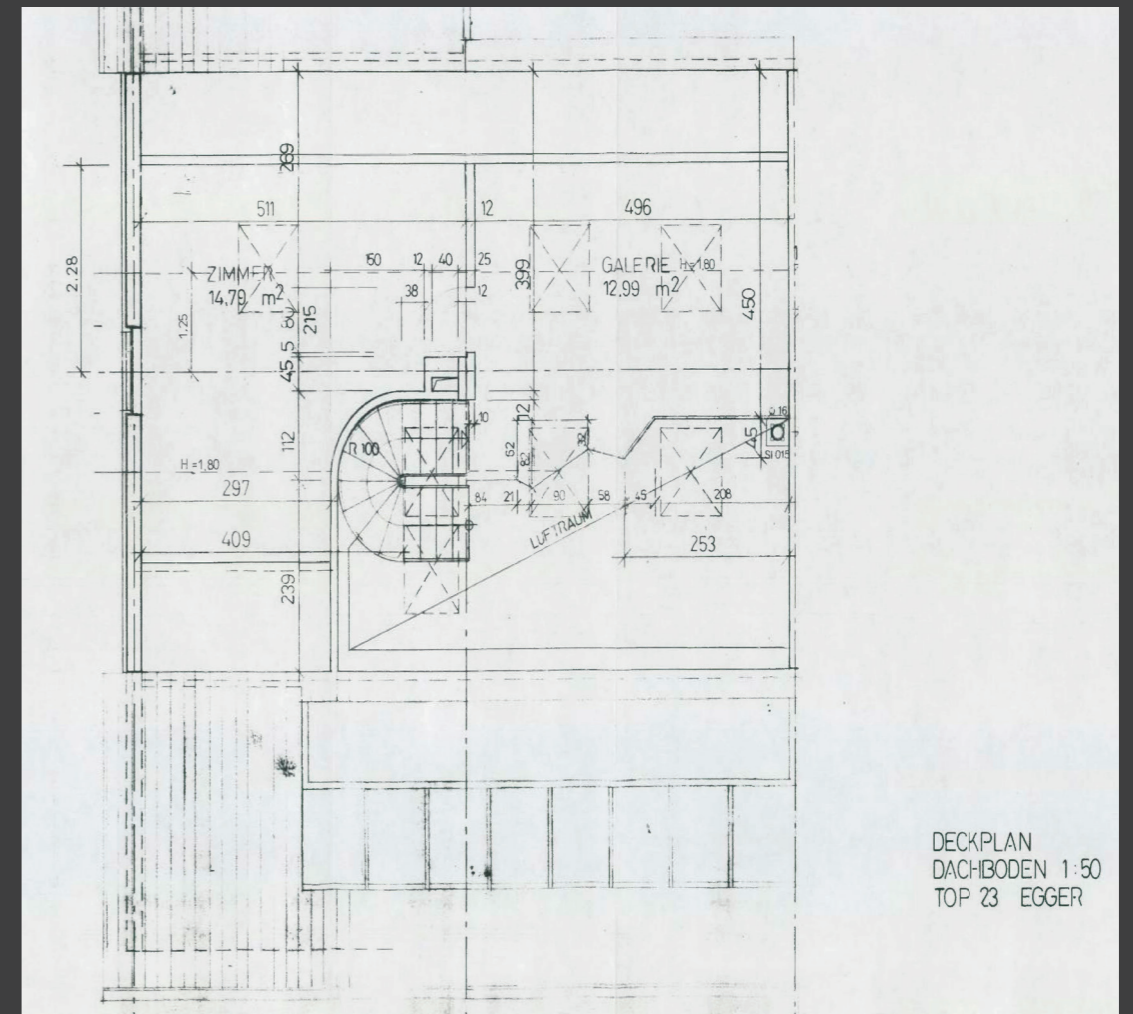
# GRUNDRISSSE

## DACHGESCHOSS



# GRUNDRISSSE

## DACHBODEN





# FAKTEN

LUSTENAU BILDGASSE 19

<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>
<b>Objektart</b>	<b>Maisonettewohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3 Zimmer</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 155 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Kamin</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Zustand</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Abstellraum</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Stockwerk</b>	<b>2. OG und DG</b>
<b>Nutzung</b>	<b>Kaufobjekt</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>Garage &amp; Außenstellplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	<b>nein</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Gas</b>
<b>Verfügbar ab</b>	<b>nach Absprache</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>in Arbeit</b>
<b>Provision</b>	<b>3% zzgl. 20% Ust.</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>695.000 €</b>
<b>Betriebskosten</b>	<b>542,00 €</b>

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

INSIDE96 - Büro für urbane Lebensräume

Ihr Ansprechpartner:

Valentin Welte

Südtirolerstraße 21, 6830 Rankweil

[valentin.welte@inside96.at](mailto:valentin.welte@inside96.at)

+43 664 9152096

