





Luxuriöses Penthouse in Lustenau mit 360°-Panoramablick

Was gibt es Schöneres, als morgens durch die ersten Sonnenstrahlen geweckt zu werden und abends den Sonnenuntergang über den Schweizer Alpen zu sehen?

Dieses **luxuriöse Penthouse** in Lustenau macht es möglich: auf 105 Quadratmetern im obersten Stock eines hochmodernen Mehrparteien-Hauses mit atemberaubendem **360°-Panoramablick** auf die Vorarlberger und Schweizer Alpen von der 107 Quadratmeter großen **Sonnenterrasse** lebt es sich richtig königlich!

Die gelungene Raumaufteilung in einen nach Südwesten ausgerichteten und mit etwa 52 Quadratmeter **sehr großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit großen, raumhohen Fenstern/Türen und der dreiseitigen, teilüberdachten Terrasse und zwei östlich ausgerichtete Zimmer mit jeweils einem Bad inkl WC und Dusche/Badewanne lässt keinerlei Wünsche offen!

Wunderschöner Steinzeug-Boden mit Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung, hochwertige Einrichtung, Solar-Anlage für Heizung und Heißwasser, ein Abstellraum, zwei Tiefgaragenplätze und der **überaus geringe Heizwärmebedarf** sind nur einige der Merkmale dieses Schmuckstücks.

Das Highlight dieser exklusiven Oase ist die **Terrasse**: auf drei Seiten der Wohnung streift der Blick über die Dächer von Lustenau vom Bregenzer Hausberg Pfänder zum Hochälpelekkopf, Hoher Freschen und Dornbirner Hausberg Staufeu über die Hohe Kugel und den mächtigen schweizer Hoher Kasten, Altmann und Säntis.

Abgerundet wird dieses herrschaftliche Wohn-Juwel durch die gute Infrastruktur und das dörfliche Flair von Lustenau mit unmittelbarer Nähe zum Lustenauer Ried und wenigen Auto-Minuten zum Bodensee, in die Schweiz und zum Autobahn-Anschluss.

Lassen Sie sich verführen, ergreifen Sie die Chance und erleben Sie königliche Glücksmomente in dieser wunderbaren Residenz!

DETAILS:

Wohnfläche	ca. 105,3 m ²
Raumaufteilung	3 Zimmer, 2 Bäder, 3 WCs
Dachterrasse	107,1 m ²
Abstellraum	6,1 m ²
Tiefgarage	2 Stellplätze, je ca. 15 m ²
Besonderheiten	Panoramablick, Lift, Solar
HWB	23 kWh/m ² a

KAUFPREIS:

Kaufpreis inkl. 2 TG-Plätzen: € 798.000,-

NEBENKOSTEN:

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung Kaufvertragserrichtungskosten,
Barauslagen und sonstige Gebühren je nach Anfall.
3% Provision+Mehrwertsteuer

BESICHTIGUNG:

Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN
T +43(0)5574 90444 / office@md-immobilien.at





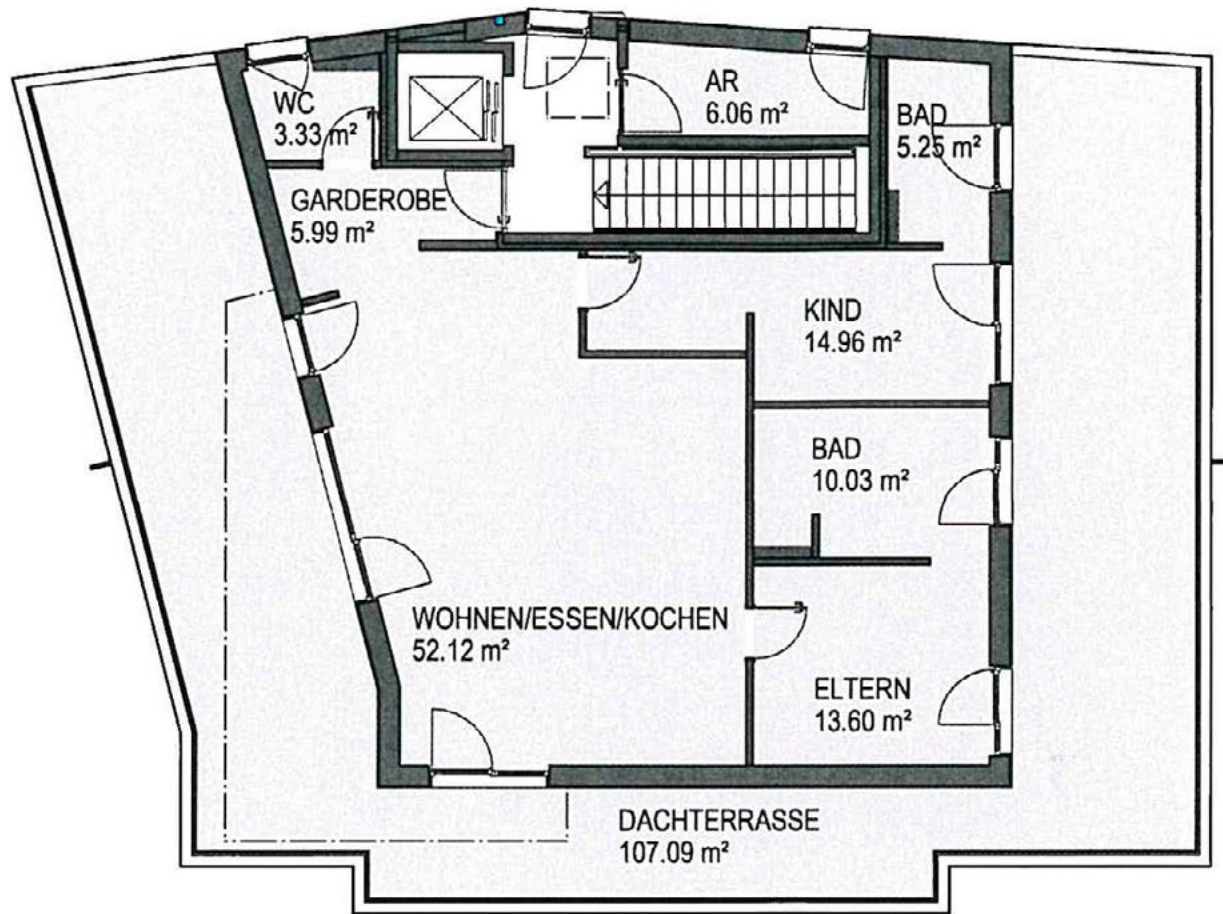


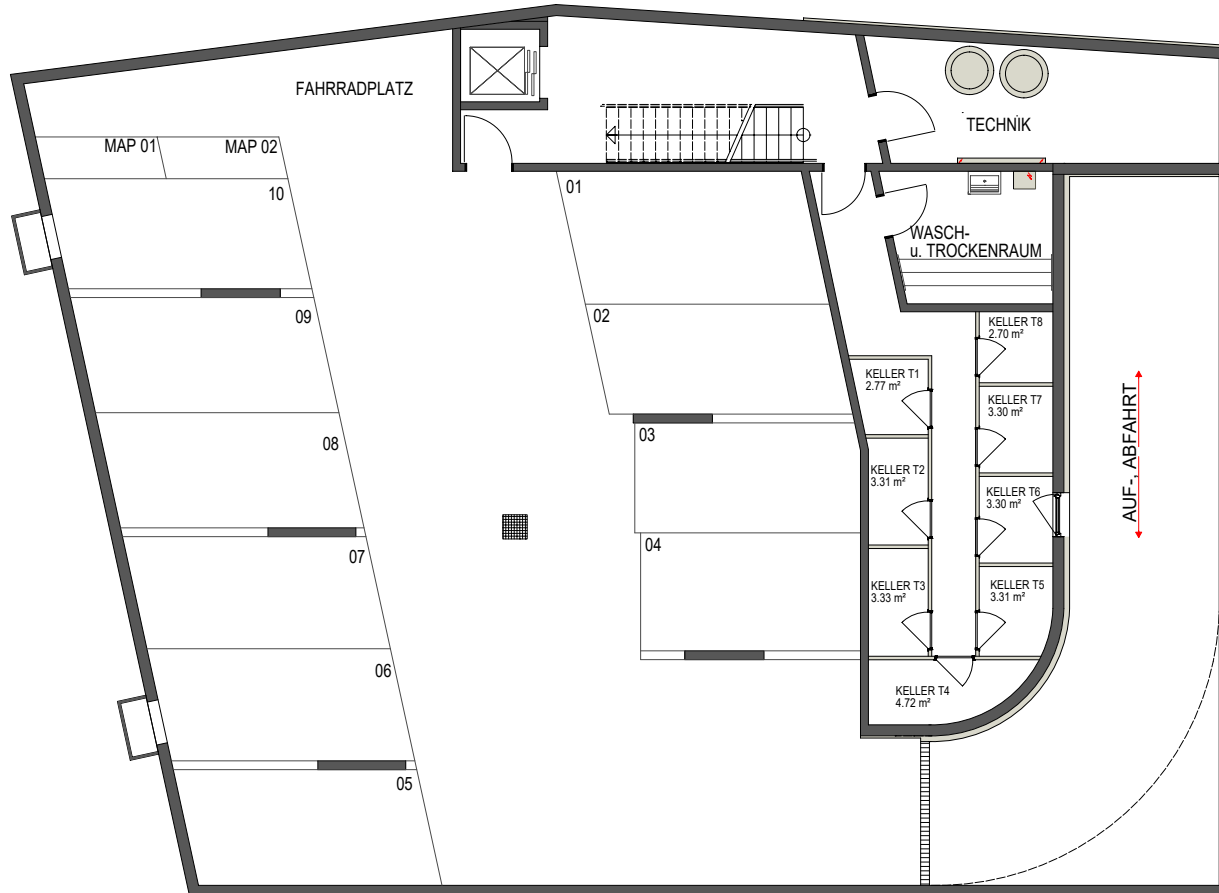














Objekt	WA-Mühlfeldstraße 1		
Gebäude (-teil)	Wohnbereich	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 2019
Straße	Mühlfeldstraße 1	Katastralgemeinde	Lustenau
PLZ, Ort	6890 Lustenau	KG-Nummer	92005
Grundstücksnr.	3967/2	Seehöhe	409 m

**SPEZIFISCHE KENNWERTE
 AM GEBÄUDESTANDORT**



HwB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

PEB: Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende Kohlendioxidemissionen für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{0EE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HwB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der Endenergiebedarf entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

