



#00200005590010

## C08: Modern & Familientauglich

6890 Lustenau



Fotocredit: Hof 437

Mietpreis: 1.598,71 €  
Nutzfläche: 83,93 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Martina Rietzler  
Geschäftsführung  
Raiffeisen Immobilien Vorarlberg  
[martina.rietzler@raiba.at](mailto:martina.rietzler@raiba.at)  
+43 664 33 88 433  
+43 5574 405-311





## BESCHREIBUNG

### Modern & Familientauglich

In Lustenau in der Bahnhofstraße 6, bieten wir diese 3-Zimmerwohnung mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Miete an.

Ihre neue Mietwohnung wird ab dem 01.10.2024 bezugsbereit sein. Bis zur Fertigstellung verfügt sie über eine hochwertige Miele-Einbauküche, Sanitärausstattung und Deckenbeleuchtung.

Die süd-östlich ausgerichtete Wohnung ist barrierefrei und bequem mit Lift erreichbar. In allen Zimmern sorgt hochwertiger Parkettboden und die Holzdecke für ein warmes und einladendes Ambiente.

### Hier erwartet Sie:

großzügige Diele

2 geräumige und komfortable Schlafzimmer

offener Wohn-, Koch- und Essbereich

süd-östlich ausgerichteter Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup>

Abstellraum in der Wohnung

Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WM-Anschluss  
separates WC

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz runden das Angebot ab.

Zudem zeichnet die perfekte Infrastruktur, die wenigen Gehminuten ins Zentrum von Lustenau, die fußläufige Erreichbarkeit von Schulen und Kindergarten und diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Busanbindung praktisch vor der Haustüre dieses Objekt aus.

Wir freuen uns über Ihre Mietbewerbung!

### Nebenkosten:

Vertragserrichtungskosten: € 400,- inkl. Ust.

Mietkaution: 3 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	01.10.2024
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	28.08.2023
Gültig bis	31.12.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	19,00
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

### MERKMALE

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Zustand	Erstbezug
-------------------	------------------	---------	-----------



Alterskategorie

Neubau Keller

Vollunterkellert





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	1.286,47 € inkl. 10% USt.
Miete KFZ-Abstellplatz	84,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	1.370,47 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	219,24 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	9,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.598,71 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	4.600,00 €

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	400,00 € inkl. USt.
--------------------	---------------------

In der monatlichen Gesamtmiete ist ein Tiefgaragenplatz für € 93,- inkl. Ust. und Betriebskosten enthalten.



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Bushaltestelle

#### Einkauf

< 500m: Bäckerei Mangold

< 500m: Bodega Rioja

#### Sonstiges

< 500m: Avanti

< 500m: Raiffeisenbank Im Rheintal

#### Gesundheit

< 500m: Rheintal-Apotheke

#### Bildung

< 500m: Volksschule Rheindorf

< 1km: Kindergarten Rheindorf

#### Gaststätten

< 500m: China Restaurant Panda



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top C08](#)

