



#00200005590017

## C17: Wohlfühlen auf hohem Niveau

6890 Lustenau



Fotocredit: Hof 437

Mietpreis: 1.247,52 €

Nutzfläche: 59,05 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### 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

### Wohlfühlen auf hohem Niveau

Diese 2-Zimmerwohnung mit ca. 59 m<sup>2</sup> bietet viele Möglichkeiten für Singles oder Pärchen. Hier kann man sich wohlfühlen.

Nach getaner Arbeit ist in der hellen Wohnküche der Feierabend ein Vergnügen. Ob Kochen in der nagelneuen Miele-Küche oder der Genuss der Abendsonne am nord-westlich ausgerichteten Balkon - hier ist Heimkommen eine Wohltat.

Die natürlichen Materialien im ganzen Haus und in den einzelnen Wohnungen, geben jedem der Eintritt ein tolles Gefühl. Über die Holzdecken verteilen die Deckenspots ihr Licht, sodass Sie keine Lampen mehr montieren müssen.

### Die besonderen Features sind:

Eingangsbereich, in welchem eine Garderobe gut Platz findet

Tageslicht Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss, Waschtisch und WC

Schlafzimmer, welches mit der Nord-Ausrichtung kühle Nächte garantiert

Abstellraum in der Wohnung, in dem der Staubsauger und das Bügelbrett Platz finden

Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in den Wohnungen, während das warme Wohngefühl durch hochwertiges Parkett zusätzlich verstärkt wird.

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2024 bezugsbereit.

Haben wir Ihr Interesse geweckt und Sie wollen mehr erfahren?

Wir stehen Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin oder ergänzende Informationen zur Verfügung.

### 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. 59 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	3,12 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 6 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	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

### MERKMALE

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



Alterskategorie

Neubau Keller

Vollunterkellert





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	998,28 € inkl. 10% USt.
Miete KFZ-Abstellplatz	84,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	1.082,28 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	156,24 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	9,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.247,52 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	3.500,00 €

### 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 C17](#)

