



#00200005590018

## C15: Erstes eigenes Nest

6890 Lustenau



Fotocredit: Hof 437

Mietpreis: 1.121,47 €

Nutzfläche: 50,96 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

### Erstes eigenes Nest

Sonne nicht nur im Herzen, sondern auch in Ihrer neuen Mietwohnung.

Diese zentral gelegene 2-Zimmerwohnung befindet sich in der Bahnhofstraße 6 in Lustenau und ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und bildet somit Ihren perfekten neuen Wohnungsmittelpunkt.

Gut durchdachte ca. 51 m<sup>2</sup> sind hier zu einem perfekt organisierten Zuhause umgesetzt worden:

Diele mit Platz für eine Garderobe  
offener Wohn-, Koch- und Essbereich  
geräumiges Schlafzimmer  
Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss, Waschbecken und WC  
Abstellraum in der Wohnung

Südseitig befindet sich der Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup>, welcher bequem über den Wohn-, Koch- und Essbereich erreichbar ist.

Diese moderne Mietwohnung bietet viele Extras, die in einem Mietobjekt oft aufwendig angeschafft werden müssen:

hochwertige Miele-Einbauküche  
Sanitärausstattung  
Deckenbeleuchtung  
hochwertiger Parkettboden

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2024 bezugsbereit.

Neugierig?

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. 51 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 10 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	887,35 € inkl. 10% USt.
Miete KFZ-Abstellplatz	84,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	971,35 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	141,12 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	9,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.121,47 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kautions	3.100,00 €

### 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 C15](#)

