



#00200005590024

## C22: Benötigen Sie mehr Platz?

6890 Lustenau



Fotocredit: Hof 437

Mietpreis: 1.710,47 €  
Nutzfläche: 81,96 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

### Benötigen Sie mehr Platz?

Entdecken Sie diese geräumige 3-Zimmerwohnung im Herzen von Lustenau, welche keine Wünsche offenlässt.

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

Ihr neues barrierefreies Zuhause, welches bequem mit Lift erreichbar ist, bietet Ihnen zwei Schlafzimmer, die viel Platz und Komfort bieten. Mit der süd-westlichen Ausrichtung genießen Sie den ganzen Tag über viel Sonnenlicht. In allen Zimmern sorgt hochwertiger Parkettboden und die Holzdecke für ein warmes und einladendes Ambiente.

### Hier erwartet Sie die perfekte Aufteilung, verteilt auf ca. 82 m<sup>2</sup>:

großzügige Diele

offener Wohn-, Koch- und Essbereich

süd-westlich ausgerichteter Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup>

Abstellraum in der Wohnung

Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss und Waschtisch

separates WC

Die Wohnung verfügt zusätzlich über ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz.

Die Lage in der Bahnhofstraße ermöglicht einen bequemen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, zudem liegt das Zentrum in unweiter Nähe.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie ein Wohngefühl der Extraklasse in Lustenau!

### 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. 82 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	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	1.398,23 € inkl. 10% USt.
Miete KFZ-Abstellplatz	84,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	1.482,23 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

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

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.710,47 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	4.900,00 €

### 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 C22](#)

