



#0020000660

Haustiere willkommen - Gartenwohnung mit TG-Platz

6890 Lustenau



Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 53,02 m²

Zimmer: 2,50

IHR BETREUER



Ingrid Klenk

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

ingrid.klenk@raiba.at

+43 5574 405-587





BESCHREIBUNG

Wir haben den Alleinvermittlungsauftrag erhalten diese Liegenschaft zu verkaufen:

In sonniger und ruhiger Seitenlage in Lustenaus Gemeindegebiet Jakobsbündt - in der Bildgasse, gelangt diese äußerst gut eingeteilte 2,5 Zimmer Gartenwohnung zum Verkauf.

Die Wohnanlage aus dem Jahre 1994 ist in einem gepflegten und laufend sanierten Zustand.

Mit ca. 53 m² Wohnfläche, dem teilüberdachten Terrassenplatz ca. 12 m² sowie dem kleinen aber sehr feinen südlich ausgerichteten Garten mit ca. 19 m² ist hier "Wohnen im Grünen" angesagt. Helle Bodenbeläge, gepflegte Wände und ein grüner Daumen im Garten ist hier unverkennbar und bringt diese Immobilie zum Strahlen!

Die kurzen Wege ins Naherholungsgebiet, mit Fuß und Wandermöglichkeiten, sowie einer perfekten Busanbindung, die Sie ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichen, unterstreichen dieses Objekt in seiner Besonderheit.

ca. 53 m² sind perfekt aufgeteilt:

heller Eingangsbereich mit Vorraum und Garderobe ca. 7 m²

separate kleine Küche ca. 5 m²

sonniger Wohn-Essbereich ca. 24 m² mit angrenzender teilüberdachter Terrasse ca. 12 m²

und Übergang in den südlichen Garten mit ca. 19 m²

geräumiges Schlafzimmer mit ca. 12 m²

innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenplatz mit ca. 6 m²

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 4 m² und auch ein Tiefgaragenplatz ist grundbücherlich gesichert.



Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% MwSt) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1995
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	18.04.2023
Gültig bis	17.04.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	72,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,86
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2,5
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



Terrassen

1

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 53 m²

Kellerfläche ca. 4 m²

Terrassenfläche ca. 12 m²

Gartenfläche ca. 19 m²



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	181,00 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	72,00 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	253,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	157.023,78 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023

Verhandlungsbasis



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 1km: Gasthaus Frühlingsgarten

Sonstiges

< 1km: Oberti - Dieselkraftstoff

Bildung

< 1km: Bundesgymnasium Lustenau

< 1km: Hauptschule Lustenau-Rheindorf

< 1km: Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule

Volksschule Rotkreuz

Einkauf

< 1km: Viterma

Kofler Futtermax

Gesundheit

< 1km: Diplom Tierarzt Hilgartner Andreas



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

