



#0020000778

## Maisonettewohnung mit Garage und Keller

6890 Lustenau



Kaufpreis: 268.000,00 €

Wohnfläche: 74,80 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### 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!

Wohnen in einer Kleinwohnanlage - Rheindorf!

Zum Verkauf steht diese sonnige und großzügige 2-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (davon Flächen über 1,00 m - ca. 66 m<sup>2</sup>) im schönen Gemeindegebiet Rheindorf.

### Highlights:

Kleinwohnanlage mit nur 6 Einheiten

ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke sind fußläufig erreichbar

Nähe zu Schule und Kindergarten

5 Minuten mit dem Auto zur Schweizer Grenze

2-geschossige Aufteilung

Balkon südseitig

Kellerabteil

Garagenplatz

und Vieles mehr!

Neue Küche mit Miele-Geräten gefällig? Eine mögliche Änderung der Küche wäre verhandelbar!

Wenn dieses Angebot für Sie von Interesse ist rufen Sie mich einfach an und lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen.

### 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	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1994
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	268.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	215,32 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	67,00 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	7,34 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	289,66 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	268.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	22.548,27 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Einkauf

- < 500m: Bäckerei Mangold
- < 500m: Bodega Rioja
- < 500m: Hoor Lau bösch Petra

#### Sonstiges

- < 500m: Avanti
- < 500m: Raiffeisen BANK

#### Gesundheit

- < 500m: Rheintal-Apotheke

#### Bildung

- < 500m: Fahrschule



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

