



#0020000791

Willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung

6890 Lustenau



Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 86,28 m²

Zimmer: 4

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:

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

Zum Verkauf steht diese sehr gepflegte 4 Zimmer-Wohnung im Grünen!

Im Gebiet Lustenau-Rheindorf, in der Grüttstraße, wurde im Jahre 2001 durch die Firma Keckeis-Wohnbau diese Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten in Massivbauweise errichtet.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des 4-geschossigen Baukörpers und ist nach Süden ausgerichtet.

Fußläufig erreichen Sie hier den nächsten Supermarkt, Arzt und Apotheke sowie eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist im Nahbereich gegeben.

Der Kindergarten, Spielgruppen, Volksschule und Mittelschule sind gut und ebenfalls in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Die ca. 86 m² Wohnung unterteilt sich in:

geräumige Diele mit Garderobe mit ca. 13 m²

heller und freundlicher Küche-Wohn-Essbereich mit ca. 29 m²

südlichen Loggia, verglast mit ca. 9 m²

2 Kinderzimmer mit je ca. 10 m²

großzügiges Elternschlafzimmer mit ca. 16 m²

Badezimmer mit Badewanne/Dusche/WC mit Tageslicht ca. 6 m²

separates Gäste-WC ca. 2 m²

Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil mit knapp 4 m².



Auch ein Tiefgaragenabstellplatz steht bereit und kann um € 20.000,-- mit erworben werden.

Im Außenbereich gibt es einen sehr schönen Kinderspielplatz.

Auch allgemeine KFZ-Stellplätze sind hier ausreichend vorhanden.

Derzeit sind keine Sanierungen lt. Hausverwaltung für 2024 geplant

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	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2001
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	15.05.2024
Gültig bis	14.05.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	53,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,91
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3



Loggien

1

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 86 m²

Kellerfläche ca. 4 m²

Loggiafläche ca. 8 m²



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	245,99 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	110,99 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	9,31 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	366,29 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	44.177,08 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023

Verhandlungsbasis



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Italia A Tavola

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

Einkauf

< 500m: Bäckerei Mangold

< 500m: Bodega Rioja

Gesundheit

< 500m: Rheintal-Apotheke



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

