



#0020000791

Willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung

6890 Lustenau



Purchase price: On request

Living Area: 86,28 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Ingrid Klenk

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

ingrid.klenk@raiba.at

+43 5574 405-587





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2001
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Underground Garage

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	15.05.2024
Valid until	14.05.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	53,00
HWB Class	 C
fGEE Value	0,91
fGEE Class	 B

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3



Loggias

1

AREAS

Living Area ca. 86 sqm

Cellar Area ca. 4 sqm

Loggia Area ca. 8 sqm





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

RUNNING COSTS

Running costs	245,99 € incl. VAT
Repair Costs	110,99 € incl. VAT
Running costs parking space	9,31 € incl. 20% VAT

TOTAL

Total Running Costs	366,29 € incl. VAT
Commission Buy	3% plus 20% VAT

SIDECOSTS

Costs for contract	zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	44.177,08 €
Reserve Deadline	31.12.2023

Verhandlungsbasis



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

< 500m: Italia A Tavola

Other

< 500m: Raiffeisen BANK

Shopping

< 500m: Bäckerei Mangold

< 500m: Bodega Rioja

Health

< 500m: Rheintal-Apotheke



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

