



#0020000558

Wenn Wohnen zu Exklusivität und Raffinesse wird!

6890 Lustenau



Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 77,46 m²

Zimmer: 3

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:

Wenn Wohnen zu Exklusivität und Raffinesse wird! - Besser und kürzer kann man diese durchdacht geplante und hochwertig ausgeführte Wohnung nicht beschreiben.

Im nördlichen Teil von Lustenau, in einer äußerst gepflegten Wohnanlage aus dem Jahre 2013, befindet sich diese Traumwohnung im 2. Obergeschoss einer 3 geschossigen Wohnanlage mit Keller und Tiefgarage.

Sie erreichen das 2. Stockwerk bequem mit Lift und staunen bereits beim Betreten der Wohnung. Hier erwartet Sie Alles, was ein Bewohnerherz höher schlagen lässt.

Ein absolutes Highlight ist auch die süd-südwest Terrasse mit ca. 20 m², die bequem über den Wohnbereich mit großer bodentiefer Schiebetüre erreicht werden kann.

Der Tiefgaragenplatz (GA34) rundet diesen 3-Zimmer-Wohntraum ab, welcher um € 25.000 mit erworben werden kann.

Ein Nebenwohnsitz in dieser schönen Wohnung ist grundsätzlich möglich.

Sie sind interessiert und wollen mehr erfahren – Frau Klenk Ingrid steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin oder ergänzende Informationen zur Verfügung

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	2013
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 77 m ²
Kellerfläche	ca. 7 m ²
Terrassenfläche	ca. 19 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	30.06.2022
Gültig bis	30.06.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	30,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,58
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	198,01 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	97,17 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	9,02 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	304,20 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	57.616,76 €
Reparaturrücklage Stichtag	30.09.2023



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

< 500m: Avanti

Gesundheit

< 500m: Rheintal-Apotheke

Gaststätten

< 500m: Gasthof Linde



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

