

## **Lustenau: 4-Zimmer Wohnung mit über 130m<sup>2</sup> Nutzfläche!**



**Objektnummer: 7763/299**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Maria-Theresien-Straße      |
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 6890 Lustenau               |
| Baujahr:                      | 2001                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Nutzfläche:                   | 115,11 m²                   |
| Zimmer:                       | 4                           |
| Stellplätze:                  | 1                           |
| Keller:                       | 7,50 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 40,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,03               |
| Kaufpreis:                    | 449.900,00 €                |
| Betriebskosten:               | 614,44 €                    |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anastasios Maximos**

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13 / 2  
6911 Lochau

T +43 676 7090990







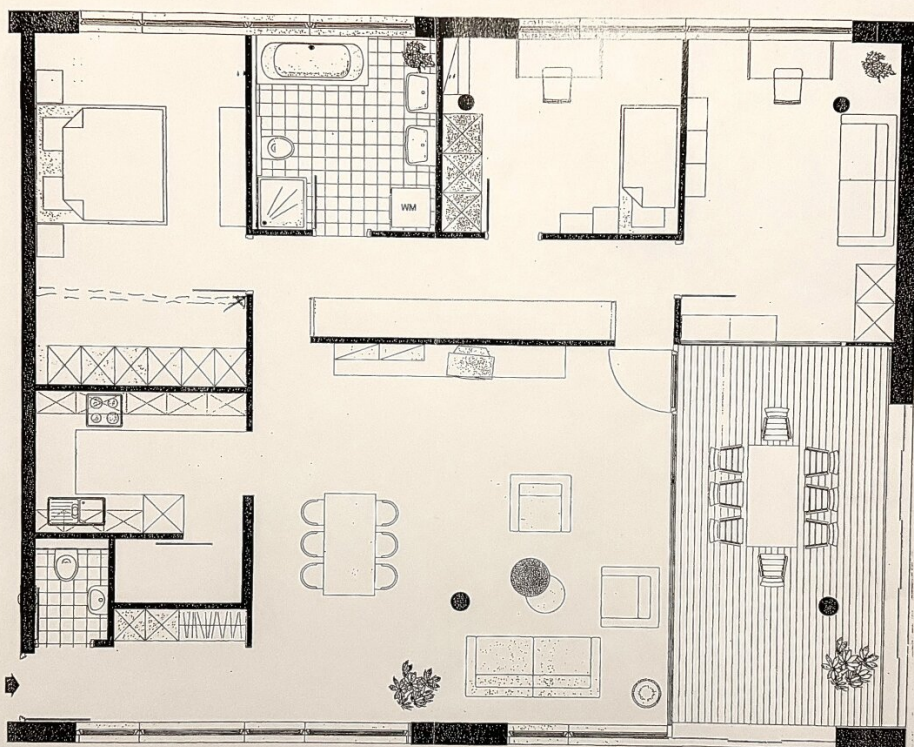










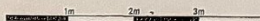


# TOP 11

## 4 Zimmer-Wohnung

|                |                      |            |                       |
|----------------|----------------------|------------|-----------------------|
| Zimmer 1       | 12,58 m <sup>2</sup> | WC         | 1,57 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer 2       | 14,90 m <sup>2</sup> | Bad        | 8,11 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer 3       | 10,65 m <sup>2</sup> | Veranda    | 19,22 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen / Essen | 38,82 m <sup>2</sup> | Nutzfläche | 134,33 m <sup>2</sup> |
| Küche          | 6,94 m <sup>2</sup>  |            |                       |
| Ankleide       | 4,27 m <sup>2</sup>  |            |                       |
| Speis          | 1,91 m <sup>2</sup>  |            |                       |
| Gang           | 10,30 m <sup>2</sup> |            |                       |
| Vorraum        | 5,06 m <sup>2</sup>  |            |                       |

Maßstab 1 : 50



Andeutung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten! Flächenangaben sind Richtmaße.



Wohnungsgrundriß Haus A

Krone Lustenau

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Gemeinde Lustenau! Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von ca. 135 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Kombination aus Komfort und Stil, sondern auch eine hervorragende Lage, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in greifbarer Nähe hat. Die Wohnung erstreckt sich über vier lichtdurchflutete Zimmer, die sich ideal für Familien und Paare eignen.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, auf der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können.

Die Einbauküche bietet Ihnen alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt. Das Badezimmer ist eine wahre Oase der Entspannung mit einer Badewanne und einer separaten Dusche.

Die Wohnung verfügt zudem über eine Tiefgarage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz bietet und das lästige Suchen nach Parkmöglichkeiten in der Umgebung überflüssig macht. Der Tiefgaragenplatz kann um zusätzlich € 25.000,00 erworben werden.

Die Lage spricht für sich: In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Arzt, Apotheke, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass es Ihnen an nichts fehlt. Und für Ihre Mobilität sorgt eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Busverbindungen, die Sie schnell in die umliegenden Gemeinden und Städte bringen.

Diese Wohnung in Lustenau ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <6.750m

Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap