Modern wohnen: Frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Charme

Objekt: 1614 • Mariahilfstraße 14 • 6890 Lustenau

PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

Eckdaten im Überblick

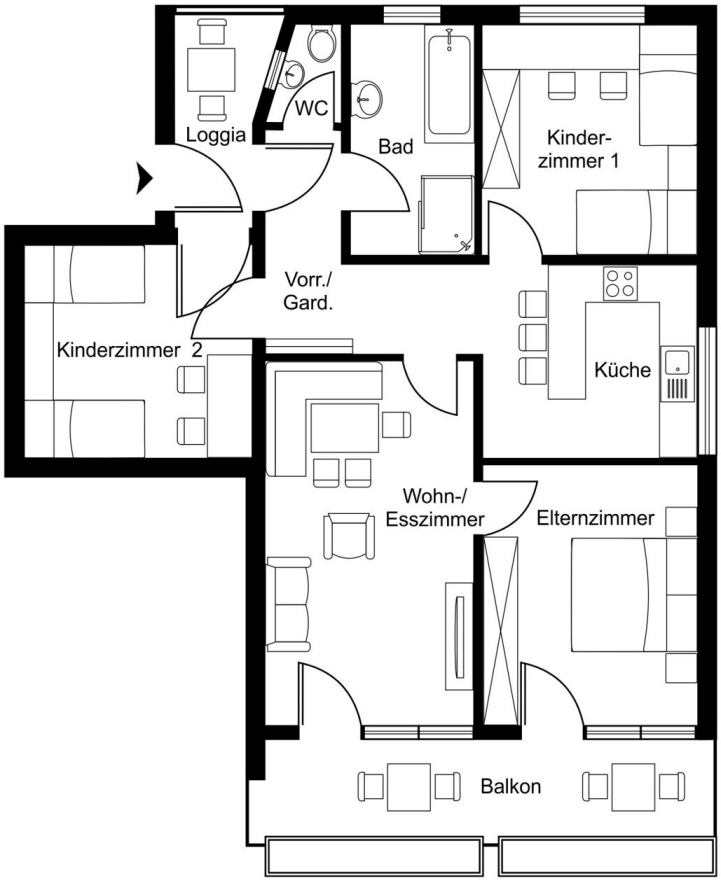
ObjektNr.	1614
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. Stock
Topnummer	Top 6
Wohnfläche	86,60 m^2
Kellerfläche	3,31 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	11,22 m^2
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Zentralheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	sofort
Baujahr	1991
HWB	104 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	D
Betriebskosten	480,57€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	395.000,00€

Einmalkosten / Nebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen

Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich
Mobil: +43 664 53 73 005
m.froehlich@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstsab

Lage

In einer gefragten Wohnlage von Lustenau präsentiert sich diese zum Verkauf stehende Wohnung als ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Raum und eine angenehme Umgebung legen. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung und bietet insgesamt vier helle Zimmer, die flexibel genutzt werden können und viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse schaffen. Ein sonniger Balkon, der sich über zwei Zimmer erstreckt, erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv: Die Mariahilfstraße zählt zu den beliebten Wohngegenden in Lustenau und bietet eine ruhige, dennoch zentrale Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Naherholungsgebiete, Spazier- und Radwege liegen nur wenige Minuten entfernt und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Diese Kombination aus guter Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Beschreibung

In einer gefragten Wohnlage von Lustenau, in der Mariahilfstraße 14, präsentiert sich diese zum Verkauf stehende Wohnung als ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Raum und eine angenehme Umgebung legen. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung und bietet insgesamt vier helle Zimmer, die flexibel genutzt werden können und viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse schaffen.

Ein Balkon ergänzt den Wohnraum auf angenehme Weise und lädt zu entspannten Momenten im Freien ein. Die Lage zeichnet sich durch ihre gute Anbindung sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten aus. Dadurch eignet sich diese Immobilie sowohl als langfristiges Eigenheim als auch als attraktive Investitionsmöglichkeit.

Wohn- und Esszimmer

Wohn- und Esszimmer

Wohn- und Esszimmer

Wohn- und Esszimmer

Küche

Küche

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Kinderzimmer 2

Badezimmer

Badezimmer

WC

Gang

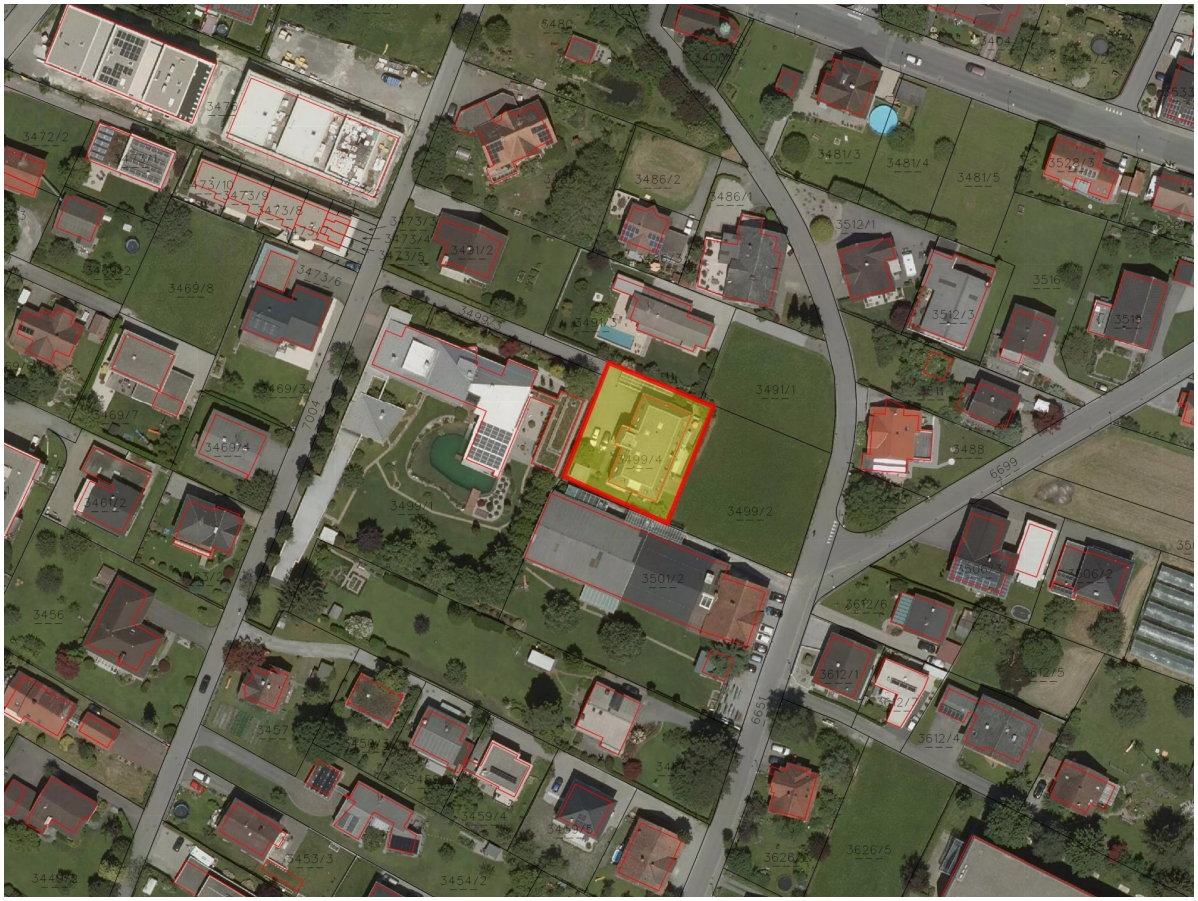
Balkon

Balkon

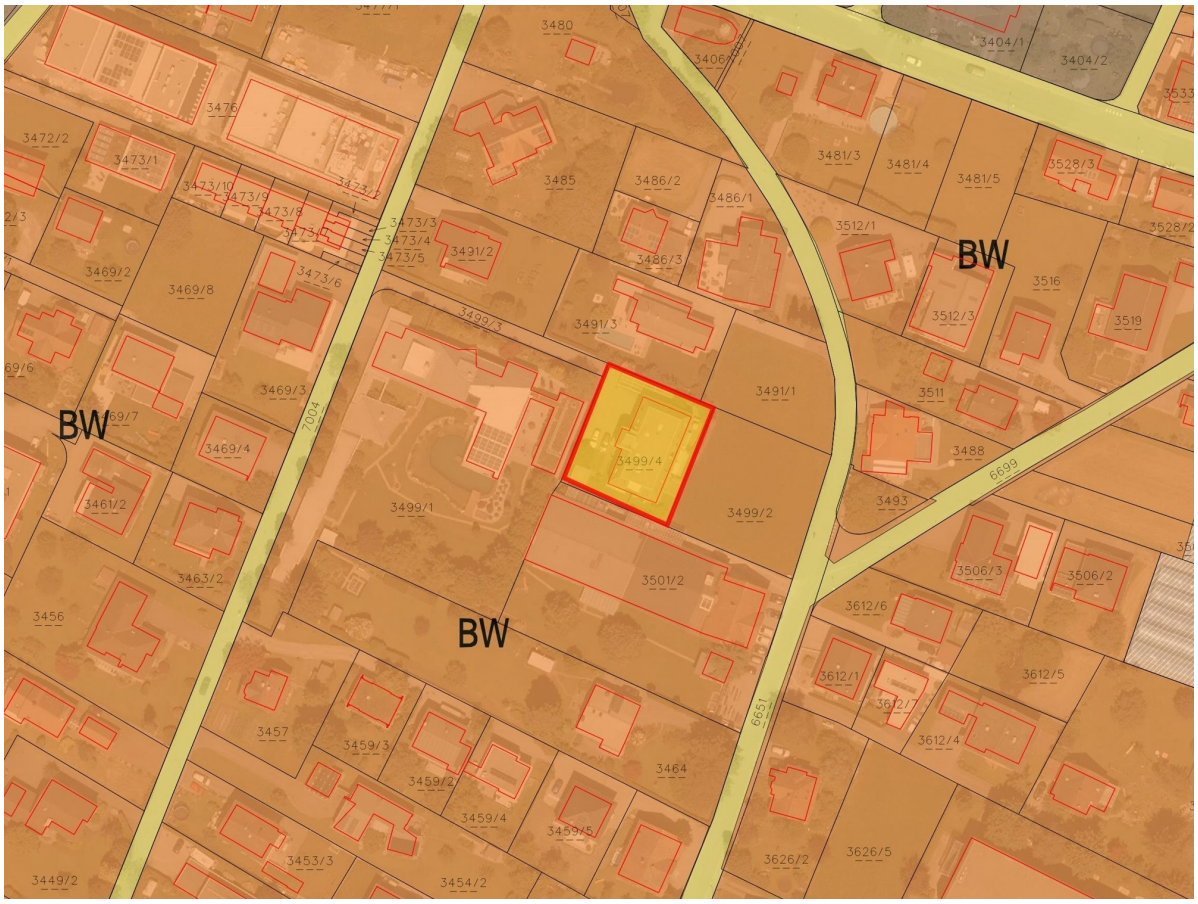
Hausansicht

Hausansicht

Hausansicht

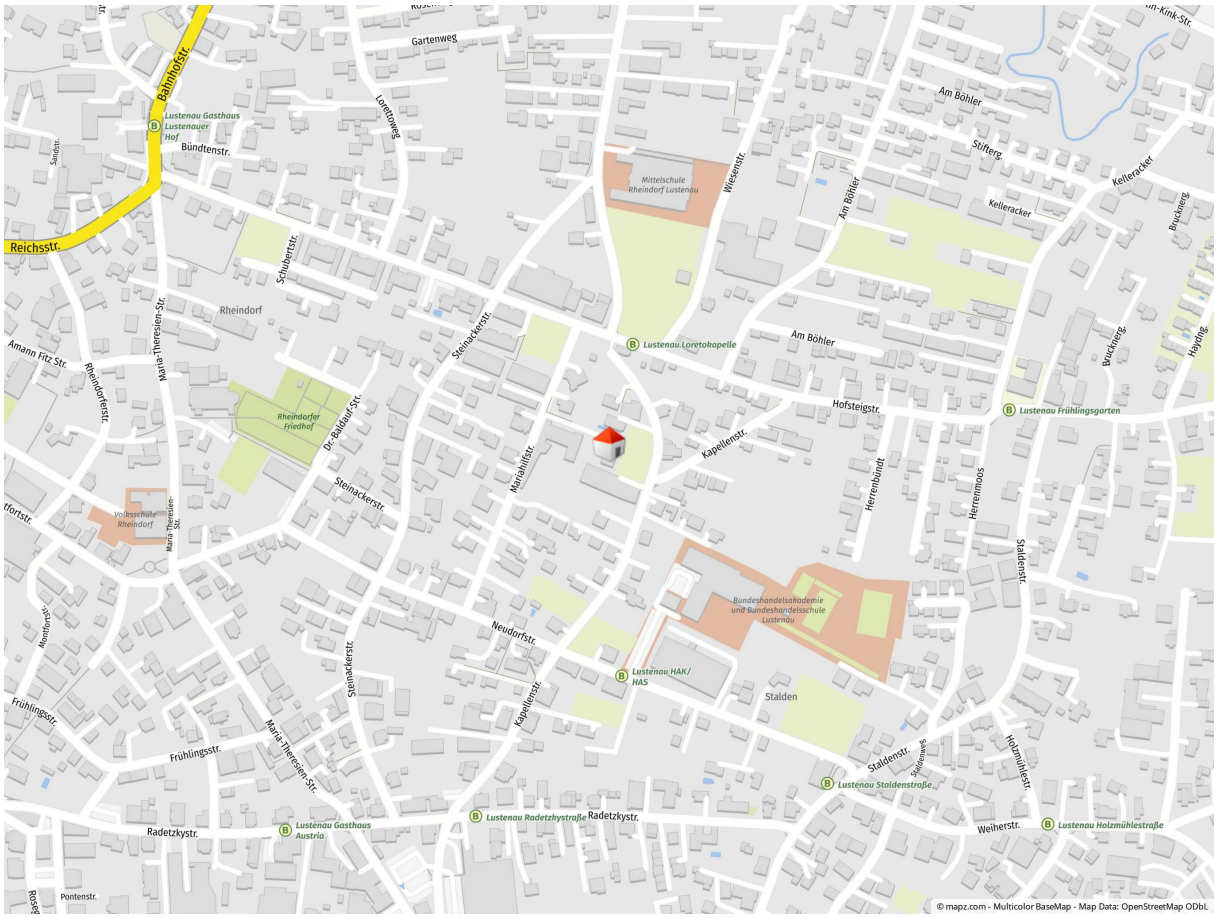


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,34 km
Dist. Volksschule (km)	0,22 km
Dist. Mittelschule (km)	0,5 km
Dist. Autobahn (km)	1,49 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,48 km
Dist. Bahnhof (km)	1,57 km
Dist. Bus(km)	0,3 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.