



[www.smarthomeimmo.at](http://www.smarthomeimmo.at)



## DAS EIGENHEIM MIT WOHLFÜHLFAKTOR

### Weierstraße, Lustenau

#### Ihre Vorteile:

- Privatgartenanteil
- ruhige Wohngegend
- optimale Infrastruktur

**Lage**

Weiherstraße 30d, Lustenau

**Preis**

auf Anfrage

**Objekt**

- Reihenhaus ca. 185,27 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Dachgeschoss (ca. 63,44 m<sup>2</sup>)**

Gang	ca. 6,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 11,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 17,59 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 17,59 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 11,11 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss (ca. 67,12 m<sup>2</sup>)**

Diele	ca. 9,24 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 2,33 m <sup>2</sup>
Speis	ca. 2,29 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	ca. 19,37 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 24,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 9,52 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss (ca. 54,71 m<sup>2</sup>)**

Garage	ca. 20,16 m <sup>2</sup>
Eingang	ca. 1,60 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 6,90 m <sup>2</sup>
Kellerraum	ca. 18,22 m <sup>2</sup>
Waschküche	ca. 7,83 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 50,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (EG)	ca. 8,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (OG)	ca. 18,00 m <sup>2</sup>

Baujahr	1994
Energie	Gas

**Betriebskosten**

- derzeit € 200,00 / Monat

**Energiewerte**

- Klasse B, 31 kWh/m<sup>2</sup>a

**Nebenkosten**

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Vermittlungshonorar (inkl. 20% MwSt.)
- 1,5% Errichtung und Durchführung Vertrag









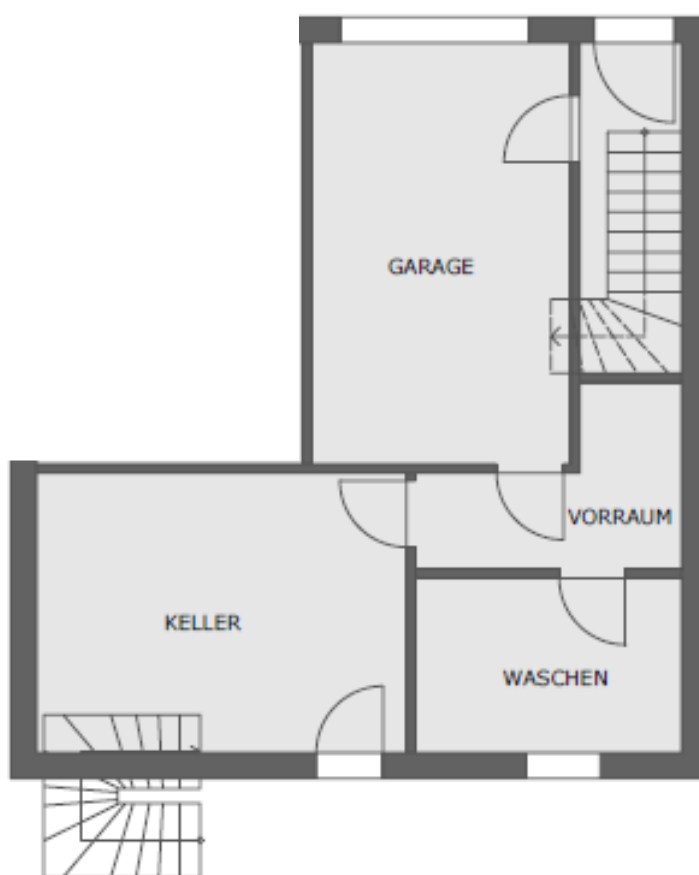




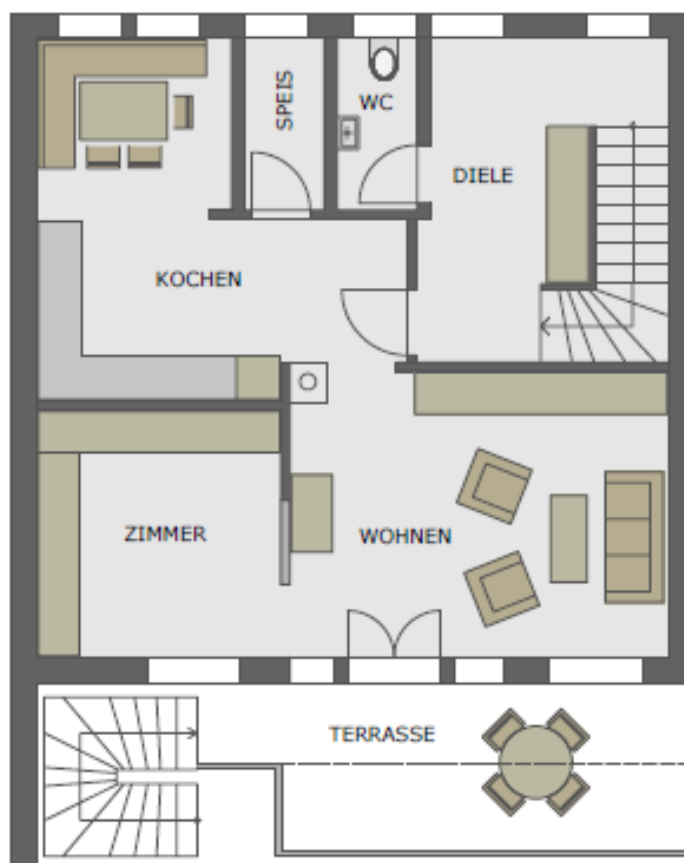




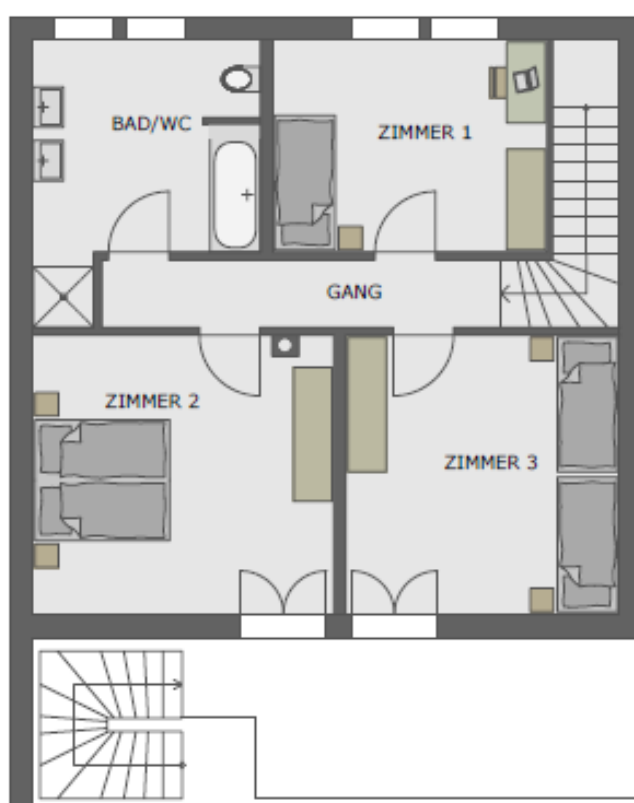
ERDGESCHOSS

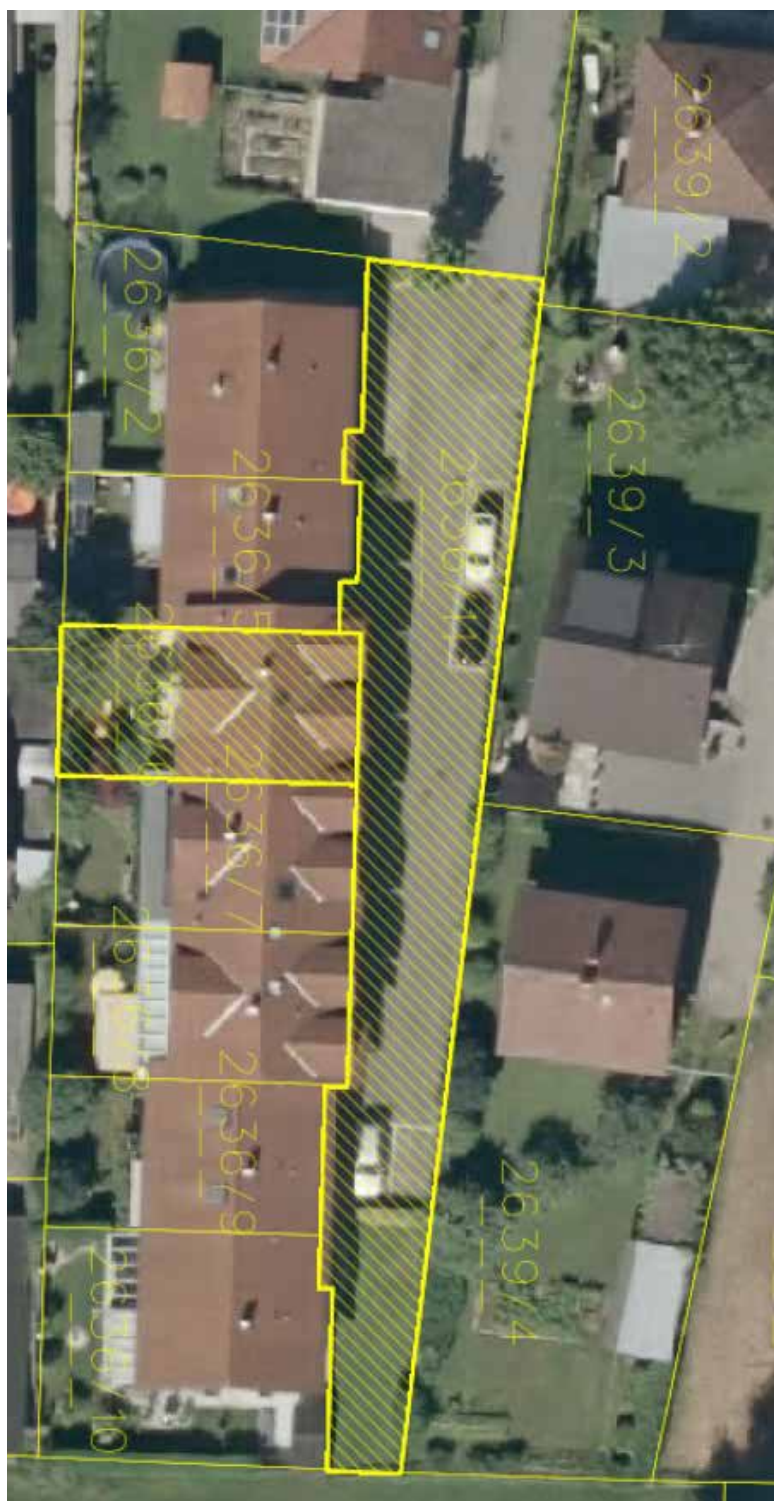


OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS





## Ortsportrait Marktgemeinde Lustenau



- + über 22.000 Einwohner
  - + 12 Kindergärten, 5 Volksschulen und 3 Mittelschulen
  - + BHak, BHaSch und BG Lustenau
  - + ca. 1530 Betriebe, 10.500 Arbeitsplätze
  - + mehrere Bankfilialen
  - + über 50 Ärzte und Therapeuten
  - + 3 Apotheken
  - + 1 Bahnhof
  - + 9 Buslinien inkl. Anschluss in die Schweiz
- 
- + mehr als 120 Vereine, zB FC und Austria Lustenau (Fußball), HC Lustenau (Handball), Volleyball, Hundesportverein, Musikvereine Lustenau, Obst- und Gartenbauverein, uvm...
  - + bedeutende Industriebetriebe zB Carini Etiketten, S.I.E., ZIMM, Alge Elastics, KRAL AG, Fulterer Ges.mbH, uvm...
  - + zahlreiche Restaurants und Cafés zB Gasthaus Krönele, Café König, Azzurra, Engel Wang Fu, uvm...



## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende, in Massivbauweise errichtete Reihenhaus aus dem Jahre 1994 wartet mit einem umfassenden Raumprogramm auf seine neuen Besitzer.

Das Angebot wird im Erdgeschoss mit der hauseigenen Garage sowie dem angrenzenden Kellerraum mit Zugang zum Privatgarten sowie einer Waschküche eröffnet. Über das Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss, welches mit einem freundlichen Eingangsbereich samt Zugang zum Gäste-WC aufwartet. Linkerhand befindet sich das Herzstück dieses Objektes – der rund 44 m<sup>2</sup> große nach Süden ausgerichtete Koch-/Wohn-/Essbereich. Ein Warmluftofen sorgt für behagliche Wärme – diesen beheizen Sie ganz simpel über den Zusatzherd im Kochbereich. Nicht zuletzt bietet dieser großzügige Bereich gleichzeitig auch Zugang zur rund 18 m<sup>2</sup> großen Südterrasse. Ebenso gelangen Sie über eine Treppe von der Terrasse in den Privatgarten mit zusätzlicher, teilüberdachter Terrasse. Hier stehen Grillabenden mit Freunden und Familie oder auch Spiel und Spaß mit den Kindern nichts mehr im Wege. Die Gartenmöbel wie auch -geräte sind schnell im angrenzenden Kellerraum verstaut – eine wahrhaft komfortable Angelegenheit.

Abgerundet wird das Angebot durch die 3 großzügigen Schlafzimmer und das helle, geräumige Badezimmer im Dachgeschoss. Diese Raumaufteilung bietet den künftigen Bewohnern maximale Wohnqualität und vor allem maximale Privatsphäre.

## Die Lage

In der Weiherstraße wohnen Sie in ruhiger familienfreundlicher Lage angrenzend an das Lustenau Ried. Alle Dinge des täglichen Lebens befinden sich ca. 10 Gehminuten entfernt. Ebenso nahe sind Bildungseinrichtungen von Kindergarten bis Gymnasium. Lustenau bietet in puncto Mobilität ein gut erschlossenes Netz an Bushaltestellen und Zusanbindungen. Den Autobahnanschluss „Dornbirn-SÜD“ mit Anschluss jeweils in Richtung Deutschland und Innsbruck erreichen Sie in nur wenigen Autominuten. Lediglich 6 Autominuten entfernt befindet sich auch der Grenzübergang in die Schweiz.

»Ein Reihenhaus mit umfassendem Flächenangebot. Überzeugen Sie sich selbst!«



**Frau Sabine Lässer – steht Ihnen für weitere Informationen bzw. für einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung:**

**Telefon** 05574/743 02 44

**Mobil** 0699/174 302 44

**Mail** s.laesser@smarthomeimmo.at