



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228356

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

6890 Lustenau

Vorarlberg Österreich

Kontaktinformationen:

Lukas Frühstück

Tel:

lf@kmenta-immo.at

Wohnfläche: 152m²

Nutzfläche: 204.7m²

Grundfläche: 500m²

Wohnraum in Lustenau



Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Architektonisch wunderbar gestaltetes Einfamilienhaus mit großem Garten

Dieses im Jahr 2013 fertiggestellte Einfamilienhaus überzeugt durch seine sonnige Lage, einen wunderbaren Garten und ein durchdachtes Raumkonzept, das besonders Familien ein komfortables Zuhause bietet. Auf einem ca. 500 m² großen Grundstück gelegen, vereint die Liegenschaft modernes Wohnen mit großzügigen Freiflächen und einer hochwertigen Ausstattung. Die Wohnnutzfläche von rund 152 m² erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Ein Keller und ein Geräteraum bieten noch zusätzliche Nutzfläche.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohnbereich mit gemütlichem Kachelofen samt Sichtfenster, der besonders in den Wintermonaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die moderne Küche mit Kochinsel und praktischer Speis bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Familienleben. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, wobei eines zusätzlich über eine Ankleide verfügt. Zudem stehen eine Dusche sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung.

Die Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden, eine Fußbodenheizung mittels Gas sowie eine Solaranlage. Besonders hervorzuheben ist die rund 40 m² große Südwestterrasse mit Holzlattung, die etwa zur Hälfte überdacht ist und gemeinsam mit dem ca. 337 m² großen Garten viel Platz zum Entspannen bietet. Zusätzlich kann das angrenzende Grundstück im Rahmen einer Bittleihe bis auf Widerruf genutzt werden. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagenplätze sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage des Kaufobjekts in Lustenau verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Ortszentrum. Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten entlang des Rheins sowie der nur wenige Fahrminuten entfernte Bodensee bieten einen hohen Freizeitwert. Durch die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze eignet sich der Standort zudem ideal für Grenzgänger und punktet mit einer hervorragenden Anbindung im gesamten Rheintal.

ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebautes Grundstück

Grundstücksfläche: 500 m²

Bebauung: Einfamilienhaus

Baujahr: 2012-2013

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Keller

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Zimmer: 5

Wohnfläche: ca. 152 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | Gas

Zusatzheizung: Kachelofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer

Solaranlage: vorhanden

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 38 kWh/m²a (Klasse B) | gültig bis 27.12.2022 | neuer Energieausweis wird nachgereicht

Terrasse: ca. 40 m²

Garten: ca. 337 m² und Nutzung des angrenzenden Grundstücks als Bittleihe bis auf Widerruf

Parkplatz: 2 Garagenplätze, weitere Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit: ab 01.02.2027

Kaufpreis: auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir sind gerne jederzeit für Sie da - vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Lukas Frühstück, MSc.
geprüfter Immobilienmakler
Mobil: ?+43 664 2467526
E-Mail: lf@kmenta-immo.at

www.kmenta-immo.at
www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt
Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine teilweise Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bilder teilweise mit KI bearbeitet.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <5.500m
Kinder <Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <3.000m
Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m
Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m
Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 500m²

Wohnfläche: 152m²

Nutzfläche: 204.7m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 38m²

hwbkategorie: Bm²

Kontaktinformationen

Vorname: Lukas

Nachname: Frühstück

E-Mail: lf@kmenta-immo.at