



EGGER IMMOBILIEN

ATTRAKTIVES PENTHOUSE MIT VIEL PLATZ IN TOPLAGE!

6890 Lustenau, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 2023-183



Wohnfläche ca.: **122,50 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **715.000 EUR**





EGGER IMMOBILIEN

ATTRAKTIVES PENTHOUSE MIT VIEL PLATZ IN TOPLAGE!

Objekt ID	2023-183
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Negrellistraße 19 6890 Lustenau Vorarlberg
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnungsnummer	A 4 und TG 12
Wohnfläche ca.	122,50 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	34 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung, Ofenheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	2019
Zustand	neuwertig
Heizwärmebedarf (HWB)	33,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,66 (Klasse A+)
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum





EGGER IMMOBILIEN

Kaufpreis

715.000 EUR





EGGER IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Etwas besonderes ist dieses exklusive 4 Zimmer-Penthouse welche hiermit zum Verkauf gelangt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens wie Spar, Ärzte, sowie das Zentrum befinden sich im nahen Umfeld. Ebenso ist das Naherholungsgebiet Alter Rhein in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Gebäude wurde 2019 durch die Firma Wilhelm & Meyer in massiver Bauweise errichtet. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrparteienhauses mit nur 6 Wohneinheiten und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Die lichtdurchflutete Wohnung ist süd/westlich ausgerichtet und verfügt über große Fensterflächen. Sie besteht aus einem großzügigen Wohn-/Essbereich mit einer modernen und sehr hochwertig ausgestatteten Einbauküche. Die Schlafzimmer sind hell und freundlich, wobei das Elternschlafzimmer zusätzlich über eine eigene Terrasse verfügt.

Der Eingangsbereich und die Gangflächen sind bewusst weitläufig ausgeführt und sind Teil des offenen und großzügigen Raumkonzepts.

Die Wohnung wird mittels einer Gas-Zentralheizung beheizt, welche die Wärme über den Fußboden verteilt. Im Wohnzimmer wurde zusätzlich ein Lehmofen installiert, welcher im Winter für eine kuschelige und angenehme Atmosphäre sorgt. Das Warmwasser wird mittels einer Solaranlage beheizt.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. € 390,00 zzgl. € 83,00 Reparaturfond.

Facts:

- edler Landhausdielenparkett
 - exklusive Einbauküche mit Bora Abluftsystem
 - Lift
 - Raumhöhe von ca. 2,60 Meter
 - 2 Terrassenbereiche süd/ost und süd/west
 - tolle Aussicht
 - offenes und großzügiges Raumkonzept
 - ansprechender Lehmofen im Wohnzimmer
- uvm.

Ein Tiefgaragenplatz für € 24.000,00 sowie eine Kellerabteil runden dieses Angebot ab.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser außergewöhnlichen Wohnung und vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

Sonstiges





EGGER IMMOBILIEN

Nebenkosten:

3, 5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragung

3,6 % Vermittlungshonorar inkl. Ust.

Vertragserrichtungskosten

Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der angeführte Grundriss als Symbolbild gilt und dieser sowie die darin enthaltenen Flächenangaben von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

Des weiteren weisen wir Sie darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.





EGGER IMMOBILIEN



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Lehmofen



Küche



Küche





EGGER IMMOBILIEN



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bad



Bad



Außenansicht



Außenansicht





EGGER IMMOBILIEN



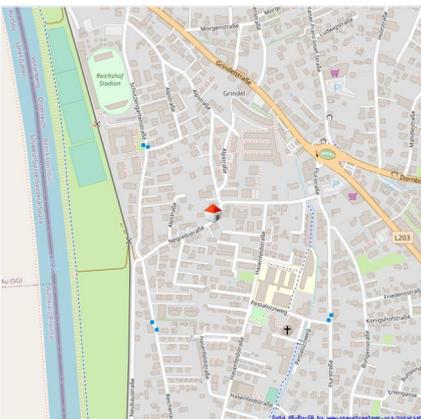
Außenansicht



Terrasse



Terrasse süd/ost



Karten_lageplan



Luftbild





EGGER IMMOBILIEN



Flächenwidmungsplan





EGGER IMMOBILIEN

Grundriss

Grundriss

