office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

# Charmante 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Tiefgarage

Büngenstraße 4, 6890 Lustenau




## Details:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektart: | Wohnung | Schlafzimmer: | 2 |
| Objekttyp: | Etagenwohnung | Baujahr: | 1980 |
| Standort: | Dornbirn, Vorarlberg | Stellplatzart: | Tiefgarage |
| Wohnfläche: | 73 m² | Kellerfläche: | 5 m² |
| Zimmer: | 3 | Verfügbar ab: | nach Vereinbarung |

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

## Weitere Details:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Anzahl sep. WC: | 1 | Maklerhonorar: | 3,6% inkl. MwSt. |
| Nutzungsart: | Wohnen | Bundesland: | Vorarlberg |
| Vermarktungsart: | Kauf | Bezirk: | Dornbirn |
| Heizungsart: | Zentralheizung | Katastralgemeinde: | 92005 |
| Befeuerung: | Gas | Einlagezahl: | 6623 |
| Nebenkost./ Einmalkost.: | 3,5% Grunderwerbssteuer | Grundstücksnummer: | 6139 |
| Grundbucheintragung: | 1,1% | Externe Objnr: | 1666 |
| Vertragskosten: | 1,2% | | |

## Sonstiges:

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Lustenau befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1980 und bietet eine Wohnfläche von rund 73 m².

## Lage:

sonnig | ruhig | beste Infrastruktur | gute Verkehrsanbindung | nahe Schweizer Grenze

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

## Beschreibung:

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Lustenau befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1980 und bietet eine Wohnfläche von rund 73 m². Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Der helle, geräumige Wohn- Essbereich empfängt Sie mit einer freundlichen Atmosphäre und viel Raum für entspannte Stunden.
Die separate, cremefarbene Küche ist funktional gestaltet, bietet ausreichend Stauraum und einen kleinen Essbereich.
Zwei weitere, helle Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und überzeugt mit einer großzügigen, begehbaren Dusche sowie einer praktischen Handtuchheizung. Das WC ist separat angeordnet. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Einheit und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige, teilüberdachter Balkon mit rund 20 m², der zusätzlich Raum für entspannte Stunden im Freien schafft.

Der zugeordneter Garagenstellplatz garantiert bequemes Parken direkt vor Ort.

Für das Gebäude liegt ein Sanierungskonzept vor. In diesem Zusammenhang ist mit zusätzlichen Investitionskosten von ca. EUR 75.000 bis EUR 90.000 zu rechnen.

Die Lage in Lustenau bietet eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar.

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

Betriebskosten monatlich: ca. € 504,58 (inkl. € 142,50 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2025) = ca. € 225.312,52

Energieausweis (HWB-Wert) = 122 kWh/m²a (D) | (fGEE) = D 1,77

## Einrichtung:

Einbauküche | Badezimmer | WC

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

# Impressionen


Außenansicht


Wohnen


Wohnen


Wohnen


Kochen | Essen

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023


Kochen | Essen


Zimmer

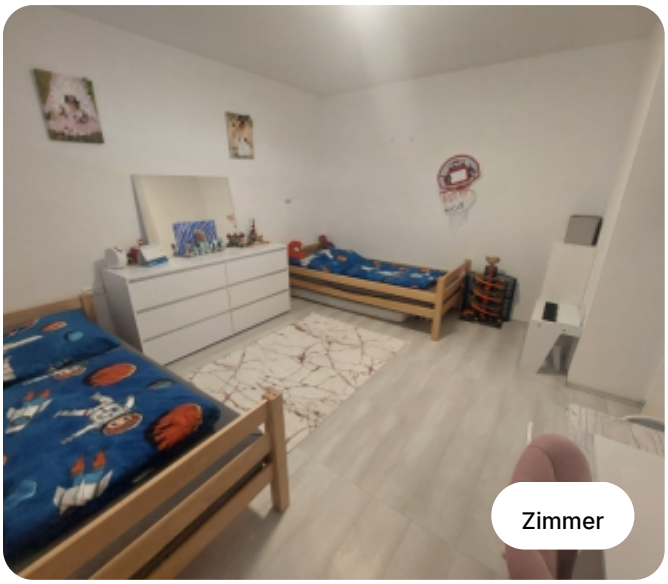

Zimmer

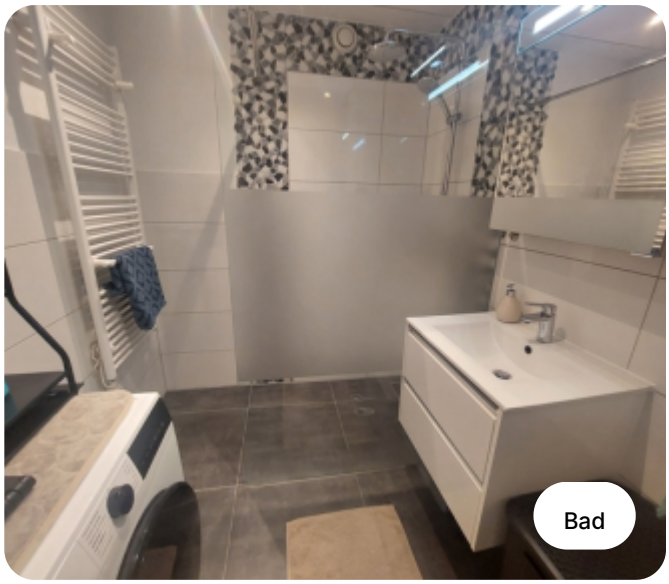

Balkon


Balkon

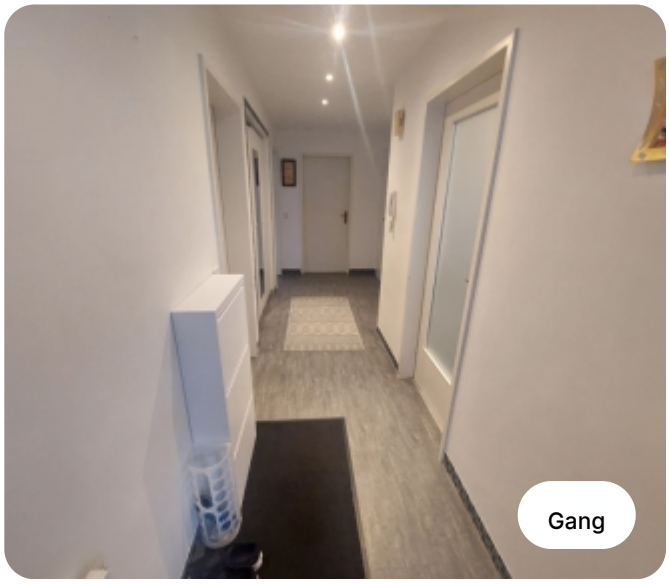

Zimmer

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023


Zimmer


Bad


WC


Gang


Gang


Garage

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023


Außenansicht


Außenansicht


Außenansicht


Außenansicht

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

# Grundriss

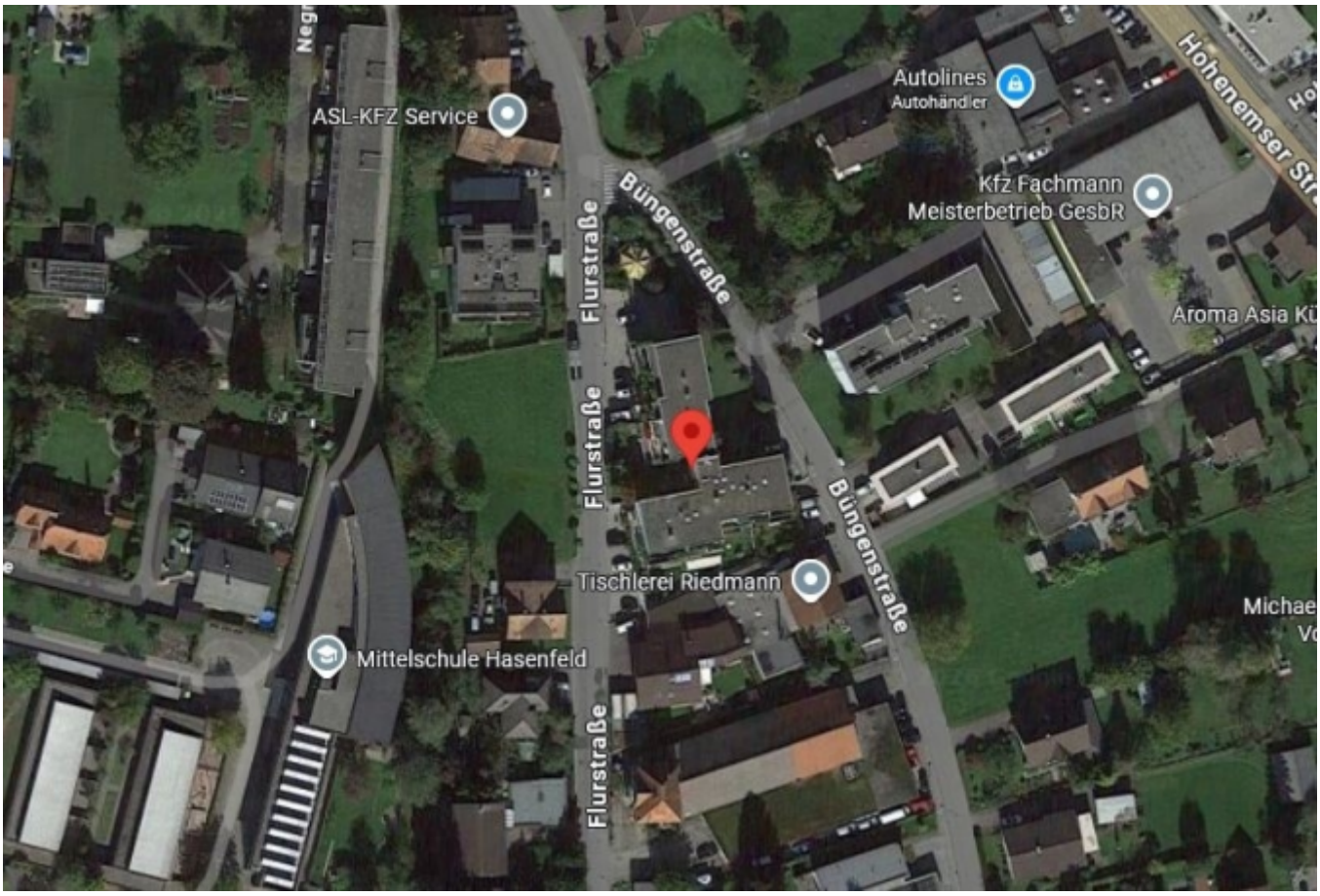
ohne Maßstab




Grundriss ohne Maßstab!

office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

# Lageplan



office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

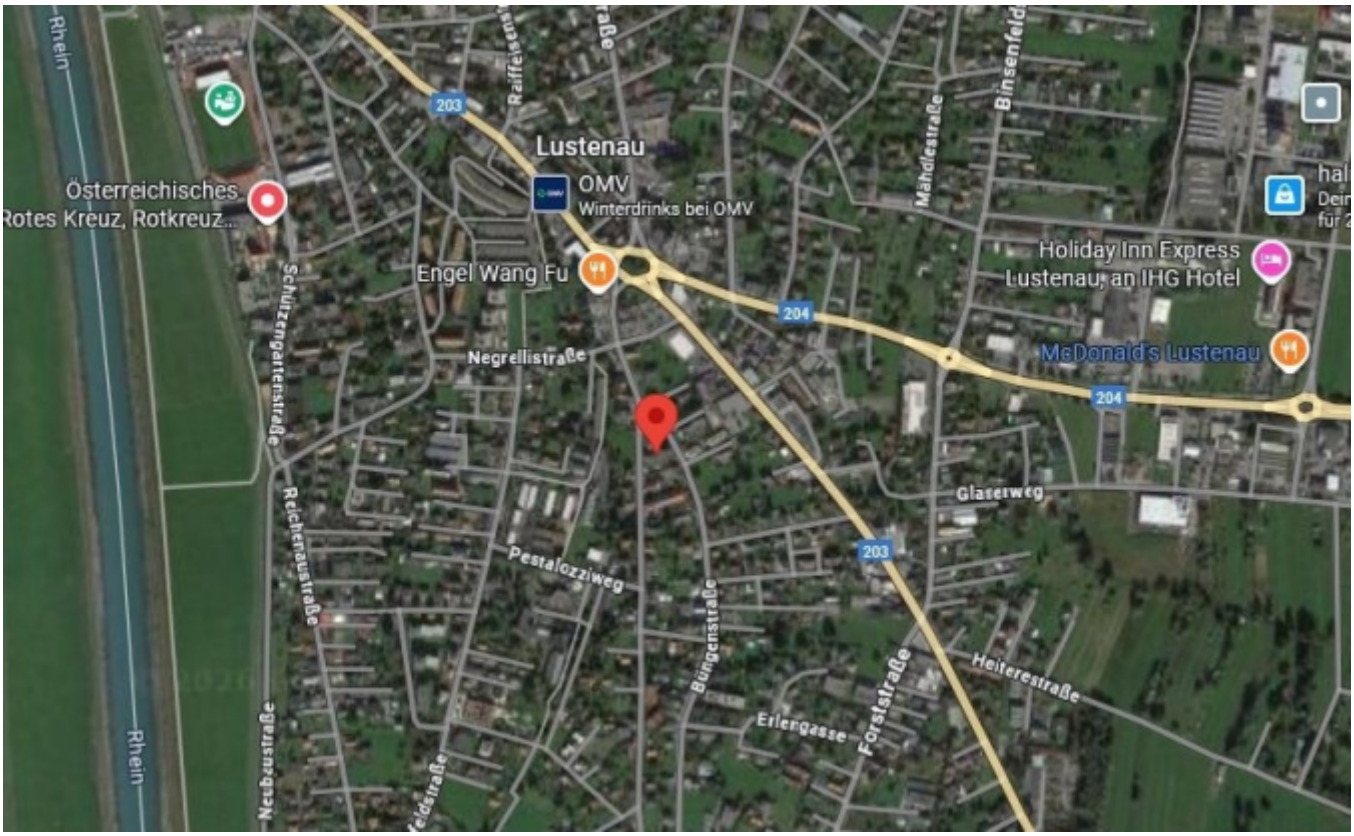
# Lageplan

## Widmungsplan



office@domig-immo.at
+43 5572 401 023

# Lageplan



# Ihr Ansprechpartner:


## Domig Immobilien

Zentrale

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich

T: +43 5572 401 023

office@domig-immo.at





## Mag. Ing. Andreas Rümmele

Rümmele Immobilien GmbH

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich

T: +43 664 9241580

andreas.r@domig-immo.at


www.domig-immo.eu