



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer CaDo-112

### Leistbare 4 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Grenznähe in Lustenau

#### Eckdaten

Kaufpreis	<b>294.000,00 €</b>
Nebenkosten	<b>512,01 €</b>

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



<b>Nutzfläche</b>	<b>94,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>3,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>11,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1979</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fußboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>

## Energieausweis

<b>Hwbwert</b>	<b>132.00</b>
<b>Hwbklasse</b>	<b>D</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>n.A.</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- **Adresse:** Grütstraße 12b/8, 6890 Lustenau
- **Wohnungsart:** 4 Zimmer Wohnung
- **Lage:** Dachgeschoss (ohne Lift)
- **Baujahr:** 1979
- **Wohneinheiten:** 8
- **Nutzfläche:** ca. 94,42 m<sup>2</sup> (inkl. Dachschrägen)
- **Balkon:** ca. 11,03 m<sup>2</sup> mit Bergblick
- **Dachraum:** ca. 28,24 m<sup>2</sup>
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- **Warmwasseraufbereitung:** Boiler
- **Energieausweis:** HWB 132
- **Besucherparkplätze:** vorhanden
- **Betriebskosten:** € 512,01 inkl. € 109 Reparaturfonds und TG

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



- Vermietet bis: 31.08.2026
- Kaufpreis: € 294.000 inkl. TG-Platz

**Objektbeschreibung:**

**Diese großzügige 4 Zimmer Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage in der Grüttstraße in Lustenau. Das Wohnhaus wurde 1979 errichtet und umfasst lediglich acht Wohneinheiten, was ein angenehmes, privates Wohnumfeld bietet. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung.**

**Mit einer Nutzfläche von ca. 94,42 m<sup>2</sup> (einschließlich der charmanten Flächen unter den Dachschrägen) bietet die Wohnung ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Der großzügige Balkon mit ca. 11,03 m<sup>2</sup> eröffnet einen schönen Ausblick auf die teils umliegende Berglandschaft und lädt zum Entspannen im Freien ein.**

**Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Dachbodenräume mit gesamt ca. 28,24 m<sup>2</sup> und einer Kellerbox mit 3,25 m<sup>2</sup>.**

**Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler.**

**Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten, zusätzlich stehen Besucherparkplätze zur Verfügung – ein klarer Mehrwert im Alltag.**

**Aktuell ist die Wohnung noch bis zum 31.08.2026 vermietet, was sie auch interessant für Anleger macht.**

**Eine vielseitige Dachgeschosswohnung mit Potential – ideal sowohl für Eigennutzer mit Weitblick als auch für Anleger, die auf stabile Mieteinnahmen setzen.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



## **Sonstiges**

### **Einmalkosten:**

- **Grundbucheintragung:** 1,1%
- **Grunderwerbssteuer:** 3,5%
- **Notarkosten:** 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- **Maklerhonorar:** 3,6% inkl. MwSt.

### **Hinweis:**

**Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.**

**Wir weisen darauf hin, dass zwischen der ImmoCaDo GmbH und der Verkäuferseite des Objekts ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

WP Immo Manager  
*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

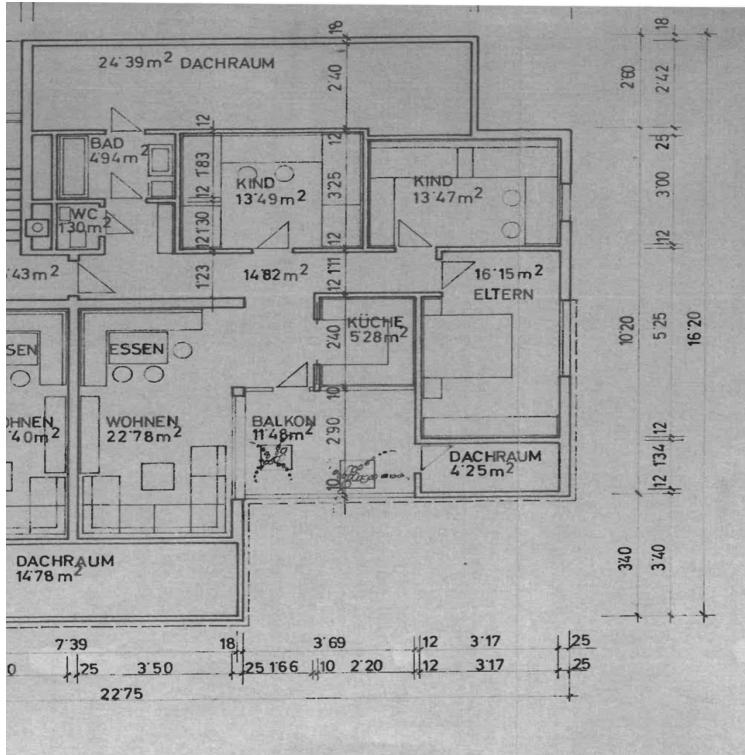
Online ansehen



IMMO MANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)