



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer CaDo-132

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Wohnlage in Lustenau

Eckdaten

Kaufpreis 296.000,00 €
Nebenkosten 182,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	43,5 m²
Kellerfläche	3,8 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	13,3
Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral, Fussboden
Befeuernung	Solar, Erdwärme
Fahrstuhl	Personen

Energieausweis

Hwbwert	23.00
Hwbklasse	A
Gültig bis	19.04.2029
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- **Standort:** Mühlefeldstraße 1, 6890 Lustenau
- **Wohnfläche:** ca. 43,49 m²
- **Baujahr:** 2019
- **Balkon:** ca. 13,34 m²
- **Kellerabteil:** ca. 3,77 m²
- **Hochwertiger und neuwertiger Zustand**
- **Energieausweis:** Klasse A
- **HWB:** 23 kWh/m²a

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- **Heizung: Erdwärme**
- **Warmwasseraufbereitung mittels Erdwärme mit Solarunterstützung**
- **Ruhige und grenznahe Lage**
- **Tiefgaragenplatz: vorhanden**
- **Betriebskosten: € 182,00 monatlich**
- **Davon Reparaturrücklage: € 10,32 monatlich**
- **Kaufpreis Wohnung: € 296.000,-**
- **Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 24.000,-**
- **Gesamtkaufpreis: € 320.000,-**

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage aus dem Jahr 2019 und überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, ihre energieeffiziente Ausstattung sowie ihre ruhige und dennoch äußerst attraktive Lage nahe der Schweizer Grenze.

Mit einer Wohnfläche von ca. 43,49 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Wohnambiente. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und schafft gemeinsam mit den großen Fensterflächen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von ca. 13,34 m². Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und profitieren von einer angenehmen, ruhigen Wohnumgebung. Ob Frühstück an der frischen Luft oder gemütliche Abendstunden – diese besondere Atmosphäre lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und sorgt für einen angenehmen Rückzugsort. Das moderne Badezimmer fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ein.

Auch in energetischer Hinsicht überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Die Beheizung erfolgt mittels Erdwärmepumpe, während die Warmwasseraufbereitung zusätzlich durch eine Solaranlage unterstützt wird. Der Heizwärmebedarf von lediglich 23 kWh/m²a sowie die Energieeffizienzklasse A sorgen für niedrige Energiekosten und nachhaltiges Wohnen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein praktisches Kellerabteil mit ca. 3,77 m² Nutzfläche, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden und kann für € 24.000 dazu erworben werden.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 182,00, Eine Reparaturrücklage von € 10,32 ist darin schon enthalten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Die Lage in der Mühlefeldstraße zeichnet sich durch ihre angenehme Ruhe sowie die hervorragende Anbindung an das Ortszentrum von Lustenau und die nahegelegene Schweizer Grenze aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Freizeitangebote sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit bis zum 31.03.2027 vermietet und erzielt einen monatlichen Nettomietzins von € 820,00. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Anleger als auch für zukünftige Eigennutzer. Während Investoren von einer bestehenden Vermietung profitieren, bietet die überschaubare Restlaufzeit des Mietverhältnisses gleichzeitig die Möglichkeit, die Wohnung in absehbarer Zeit selbst zu beziehen.

Diese neuwertige Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare, Grenzgänger oder Anleger, die Wert auf moderne Ausstattung, nachhaltige Energietechnik und eine attraktive Wohnlage legen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 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 der Eigentümerseite. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

WA Mühlefeldstraße, Lustenau

TOP 08 - 2 Zi. WHG

Wohnfläche	43,69 m ²
Balkon	13,34 m ²
Pz. Fahrradraum	3,77 m ²



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)