

EXPOSÉ

**Tolles, großzügiges Architektenhaus
in Dornbirn mit schönem Garten!**

4you 
immo



ECKDATEN

Lustenauerstraße 61b, 6850 Dornbirn, GSTNr. 2236/6 EZ 15799
Das Haus ist auf 2 Stockwerke aufgeteilt und bringt gesamt rund
137m² an Nutzfläche mit. Zudem verfügt das Haus über einen
südseitig angelegten Garten, einen PKW-Carportstellplatz sowie
über weitere Parkmöglichkeiten auf dem großangelegten
Vorplatz.

OBJEKTDATEN:

- Nutzfläche: ca. 137m² auf 2 Stockwerken, zzgl. Terrasse/Garten, Schopf
- Erdgeschoss: Garderobe, Gang, Technikraum, Gäste-WC, Abstellraum, Speis, Küche, Essbereich, Wohnzimmer, Terrasse und Garten (südseitig)
- Obergeschoss: Gang, Balkon, 3 Schlafzimmer (zwei davon mit Balkonzugang), Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC, Badewanne und Dusche
- Vorplatz: PKW-Carportstellplatz, Schopf (ca. 13,5m²) sowie weitere Stellplätze im Freien
- Baujahr: 2004 und Fertigstellung 2005
- Bauart: massiv, guter Zustand - derzeit keine Sanierungen notwendig
- Innenräume: Parkett und Fliesen
- Energieausweis: in Arbeit
- Heizung: Gasheizung & Kachelofen
- PV-Anlage neu seit 2023
- Verfügbar nach Absprache!
- Kaufpreis: € 850.000,-

LAGE :

Das moderne Architektenhaus befindet sich an der Lustenauerstraße in Dornbirn. Die Lage zeichnet sich durch gute Verkehrsanbindungen und eine gute Infrastruktur in der nahen Umgebung aus. Bspw. sind es nur wenige Minuten zum Einkaufszentrum Messepark oder auch in die Dornbirner-Innenstadt. Zudem können die notwendigen Lebensmittel zu Fuß direkt gegenüber eingekauft werden. Auch diverse andere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergarten, die das Leben für Familien sehr bequem machen, sind in der nahen Umgebung. Die Autobahn Auf- und Abfahrt erreichen Sie ebenfalls in wenigen Fahrminuten.

Auf dem großzügigen Vorplatz können bis zu drei Autos problemlos parken. Der Schopf anbei dient als weiterer Abstell- und/oder auch als Fahrradraum.

Ihr privater, südseitiger Garten samt Terrasse (ca. 17m²) lädt zum Verweilen ein und rundet die großzügige Immobilie ab.

Das Haus bringt eine gute, durchdachte Raumaufteilung mit und bildet ein spannendes, architektonisches Gesamtbild von Außen.

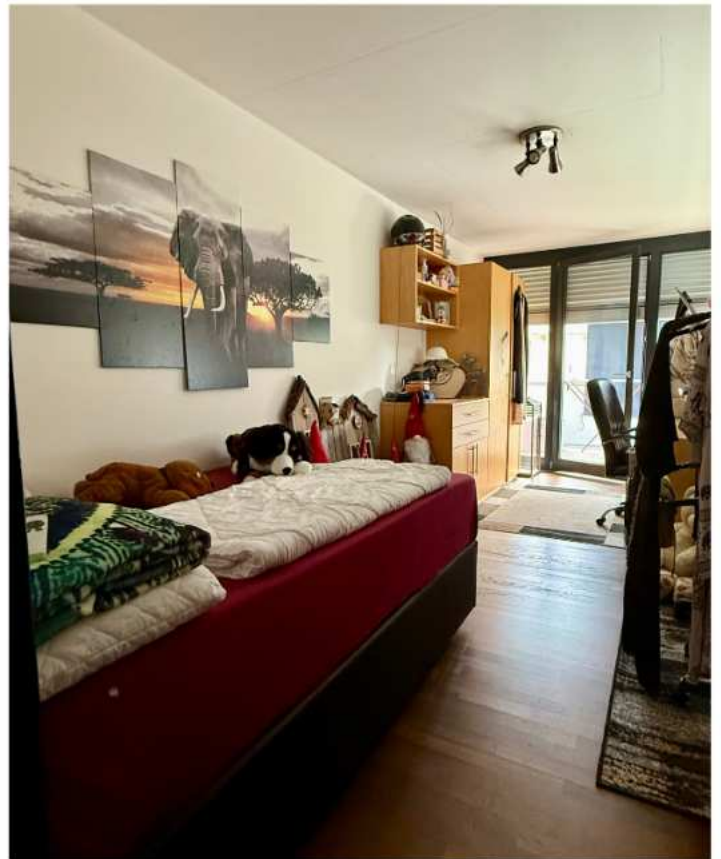
IMPRESSIONEN



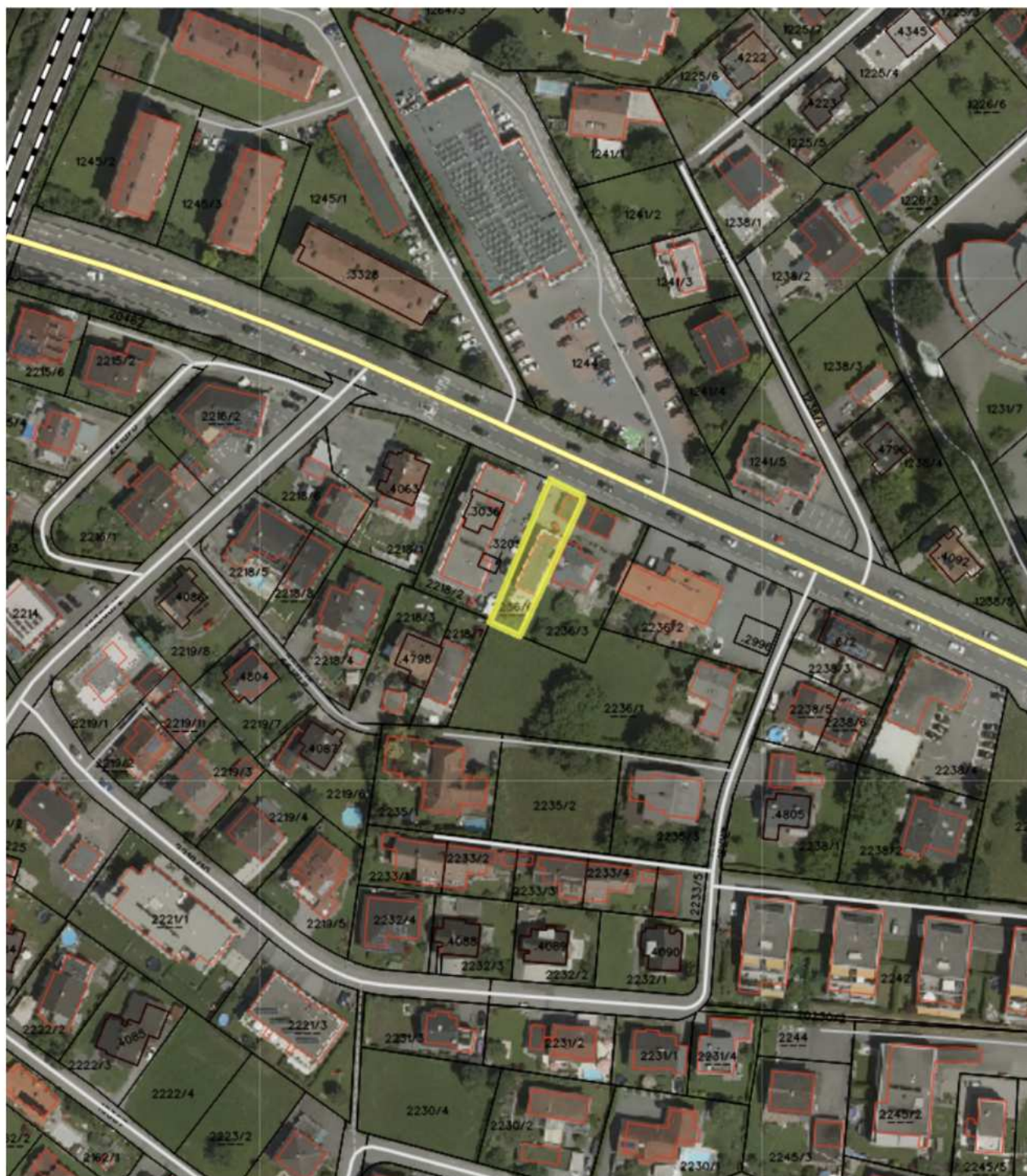
IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



LUFTBILD





KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

Kaufpreis: € 850.000,-

Betriebskosten je nach Verbrauch derzeit ca. € 380,00/Monat

Nebenkosten

Grundbuchseintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung 1% zzgl. 20 USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf eine Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Mähr Rechtsanwältin GmbH erstellt - die Vertragserrichtungskosten liegen bei 1% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

**4you
immo**

Immobilien Büro
4you-immo GmbH

Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976