



---

## **5 Zimmer Penthauswohnung**

Innere Ach 2, 6890 Lustenau



Die zweigeschossige Penthauswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Hauses WEG Innere Ach 2, in Lustenau.

Es handelt sich um eine kleine Wohnanlage mit guter Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz in Bahnhofsnähe.

Die Wohnung verfügt über eine nach Süden ausgerichtete Terrasse, zwei Kellerabteile sowie einen zugehörigen Tiefgaragenplatz.

**Grundlagen:** Planunterlagen  
Verkehrswertschätzung  
GB-Auszug

### **Allgem. Beschreibung:**

Die Wohnanlage wurde nach uns vorliegenden Informationen im Jahr 1995 gebaut.

Die Wohnanlage besteht aus einem Haus mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss und ist unterkellert.

### **Kurze Beschreibung der Wohnung:**

Es handelt sich um eine kleine Wohnanlage mit nur 8 Wohneinheiten. Die gegenständliche Top 8 ist die Penthauswohnung, als 2-geschossige Wohnung ausgeführt. Ein Teil des Dachraumes ist als Wohnraum ausgebaut.

Die sehr hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand.

Im Jahr 2008 wurde ein zusätzlicher exklusiver Lehmofen eingebaut und ein Büro mit separatem Eingang errichtet.

Im Jahr 2012 wurde die Heizungsanlage saniert sowie sämtliche Wärmezähler und eine zentrale Funkablesung wurden installiert. Ebenso wurde der Kessel bereits saniert.

Zur modernen Küche gehört ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich. Angrenzend an den Wohn- und Essbereich befindet sich ein in Richtung Süden ausgerichteter Balkon mit Panoramablick im Ausmaß von ca. 30,48 m<sup>2</sup>.

Das großzügige und helle Badezimmer ist mit einer Whirlwanne sowie einer Duscholux Glasdusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Das Badezimmer wurde teilweise mit Naturstein verbaut.

In der Wohnung befindet sich ein Hauswirtschaftsraum.

Zur Wohnung gehörten 2 Kellerabteile sowie ein Tiefgaragenplatz.

## **Wohnung Top W 8 :**

Die 5 Zimmer - Wohnung im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss besteht aus folgenden Räumen:

Die Angaben über die Raummaße sind der Verkehrswertschätzung entnommen und müssen nicht der tatsächlichen Wohnfläche entsprechen. Diese Angaben sind nur richtungsweisend.

Diele	15,00 m <sup>2</sup>
WC	2,32 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	62,57 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	12,51 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,82 m <sup>2</sup>
Bad	11,53 m <sup>2</sup>
Eltern	<u>19,47 m<sup>2</sup></u>
	136,49 m <sup>2</sup>

### zusätzlich:

Büro	13,22 m <sup>2</sup>
------	----------------------

DRG ausgebaut ca.	<u>35,00 m<sup>2</sup></u>
-------------------	----------------------------

184,71 m<sup>2</sup>

### **Zubehör:**

Dachterrasse	30,48 m <sup>2</sup>
--------------	----------------------

Kellerabteil	11,47 m <sup>2</sup>
--------------	----------------------

## Kaufpreis:

Wohnung TOP W8 und TG EG12

€ 415.000,--

## Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
- 3,0 % Betreuung und Abwicklung  
durch Immobilienbüro (+ 20 % Mwst.)
- Vertragserrichtungskosten

Vergebührung ca. € 200,--

## Belastungen:

Im Grundbuch sind drei Darlehen der Raiffeisenbank am Bodensee, sowie ein Hochspannungsleitungsrecht eingetragen.

Die Darlehen der Raiffeisenbank am Bodensee werden im Zuge der Abwicklung aus dem Kaufpreis abgedeckt und das Grundbuch hinsichtlich dieser Darlehen lastenfrei gestellt.

## Übernahme:

Der genaue Termin zur Übernahme der Wohnung wird im Zuge des Verkaufs abgeklärt.

## Anmerkung:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.  
Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.







