



#0020000787

Hochwertige Wohnung in zentraler Lage – Zweitwohnsitz möglich!

6700 Bludenz



Kaufpreis: 398.000,00 €

Wohnfläche: 74,97 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Reinhard Divis

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

reinhard.divis@raiba.at

+43664 88 21 7777

+43 5574 405-567





BESCHREIBUNG

Hochwertige Wohnung in zentraler Lage – Zweitwohnsitz möglich!

Sie suchen nach einem Rückzugsort, der Ihnen Lebensqualität, Ruhe und dennoch die schnelle Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten bietet? Hier ist Ihre Chance!

Wir freuen uns, Ihnen diese elegante Wohnung mit einer großzügigen Nutzfläche von rund 75 m² anzubieten. Die 2016 von der Firma Zima Wohn-Baugesellschaft mbH errichtete Wohnanlage überzeugt durch ihre durchdachte Raumgestaltung und erstklassige Ausstattung. Sie eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder Senioren, die hohen Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

In dieser traumhaften 3-Zimmerwohnung können Sie sich optimal entfalten. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und begeistert durch die großen Fensterfronten sowie mit einer modern ausgestatteten Küche. Zum Entspannen und Verweilen lädt die rund 25 m² große, überdachte Terrasse ein, auf welche Sie direkt vom Wohn-/Essbereich aus gelangen. Ein zusätzlicher Abstellraum auf der Terrasse bietet praktischen Stauraum für Gartenmöbel und Zubehör. Das geräumige Badezimmer, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie eine großzügige Diele mit Abstellraum runden das Angebot ab.

Raumaufteilung:

Diele ca. 7,72 m²

Abstellraum ca. 1,72 m²

Badezimmer ca. 8,46 m²

Kinderzimmer ca. 8,89 m²

Schlafzimmer ca. 11,02 m²

Wohnen/Essen/Kochen ca. 37,16 m²

Terrasse inkl. Abstellraum ca. 28,19 m²

**Maklerservice & Bewertung**

Ein Tiefgaragen-Abstellplatz (im Kaufpreis enthalten) und ein ca. 6,71 m² großes Kellerabteil sind der Wohnung zugeteilt. Außerdem befinden sich im Kellergeschoss ein Trockenraum sowie ein Fahrradabstellplatz.

Beheizt wird die Wohnung mittels Pelletsheizung. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Fußbodenheizsystem. Das Warmwasser für die gesamte Anlage wird zentral über die Pelletsheizung bzw. über die Solaranlage erwärmt.

Infrastruktur:

Ein absoluter Pluspunkt dieser Immobilie ist die zentrale Lage. Die Bludener Altstadt ist ebenso in unmittelbarer Nähe, wie das Landeskrankenhaus Bludenz, der Hauptbahnhof und der Autobahnzubringer Bludenz/Bürs. Ärzte, Banken, Apotheke, Physiotherapie, Kindergarten, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in Kürze erreichbar.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% MwSt) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2016
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 75 m ²
Kellerfläche	ca. 7 m ²
Terrassenfläche	ca. 25 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	11.02.2015
Gültig bis	10.02.2025
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	26,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,62
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	378.000,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	20.000,00 €

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	247,37 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	92,38 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	339,75 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	398.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	26.247,74 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Volksschule Obdorf

Gesundheit

< 1km: Gesundheitscampus ab Dezember 2024

< 500m: Diplom Tierarzt Doktor Tschabrun Rudolf

Einkauf

< 500m: Spar

< 500m: Bäckerei Begle Bludenz

< 1km: Biopark Bludenz

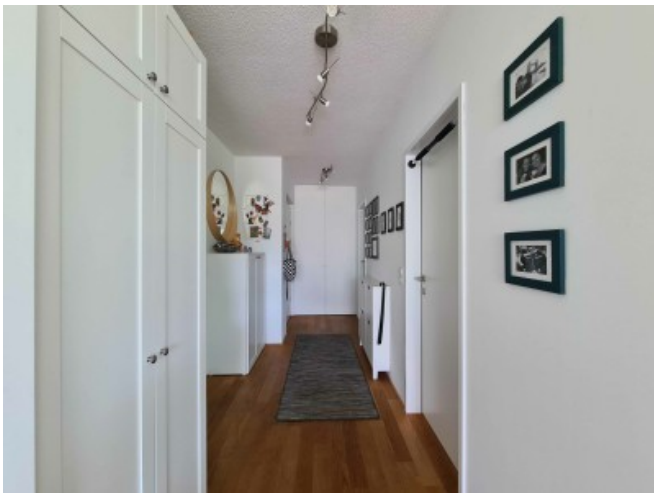
Kultur & Freizeit

< 500m: Club Aktiv

< 1km: Strike Bowling Im Fohren Center



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

