

Exposé

**Klassischer Charme trifft auf moderne Wohnbedürfnisse:
Sanierte 2,5 – Zimmer - Erdgeschosswohnung
Jellerstr. 19, 6700 Bludenz**



Außenansicht Wohnung im Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde in den Jahren 1952 bis 1955 errichtet, seither erfolgten immer wieder Sanierungsmaßnahmen.

Objekt:	2,5-Zimmerwohnung
Stockwerk:	Erdgeschoss
Wohnfläche:	ca. 58 m ²
Baujahr:	ca. 1953
Keller:	ca. 14 m ² + zugeteiltem Dachboden
Heizung:	Öl Zentralheizung
Betriebskosten:	ca. € 220,--
Reparaturfonds:	ca. € 65,--
Reparaturfondsstand:	ca. € 120.000,--

Lage

Lage:

Das Objekt besticht durch seine zentrale Lage in der Nähe des Schulcampus (Volksschule, Gymnasium, Mittelschule, Hasch/Hak, Berufsschule), der Sportanlagen (Stadion, ValBlu Schwimm- und Hallenbad, Tennisplatz).

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bäckerei sowie eine Haltestelle des Stadtbusses und in wenigen Gehminuten erreichen Sie die Fußgängerzone von Bludenz mit ihrer gastronomischen Vielfalt.

Durch die ebenerdige und seniorengerechte Lage eignet sich die Wohnung vor allem für ältere Personen oder junge Paare mit Kindern.

Raumaufteilung

Es handelt sich um ein top sanierte 2,5 – Zimmer – Wohnung im Erdgeschoss mit Keller und einem Abstellraum im Dachboden.

Erdgeschoß: Eingangsbereich, praktische Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und WC

Keller/Dachboden: Keller ca. 14 m² + zugeteiltem Dachbodenraum

Heizung: Öl-Zentralheizung

Der großzügige Garten auf der Allgemeinfläche kann von allen Eigentümern genutzt werden.

Ausreichend Parkplätze befinden sich vor der Liegenschaft.

Modernisierungsmaßnahmen

Vor kurzem wurde eine Generalsanierung der Wohnung durchgeführt. Die Arbeiten im Detail:

1. Wände: Alle Wände wurden grundiert, 2 x gespachtelt, 3x geschliffen und ausgemalt mit diffusionsoffener Innendispersion (Vorteil für Raumklima).
2. Bodenaufbau: Der bestehende Dielenboden wurde mit Spezialschrauben fixiert, darauf eine 10 mm Weichfaserplatte, eine 20 mm Verlegeplatte, eine 2 mm Trittschalldämmung und einen 13 mm Eiche Parkett verlegt. Die Gesamtdicke des Bodenaufbaus beträgt ca. 65 mm.
3. Küche: Die Küche wurde saniert, es wurde eine neue Arbeitsplatte, ein neues Waschbecken sowie das Backrohr und die Rückwand erneuert. Weiters wurde ein Lichtband verbaut.
In der Küche besteht noch ein nutzbarer Kaminanschluss.
4. Lichtschalter: Diese wurden komplett erneuert (matt weiß), bei den Schiebetüren wurden Funklichtschalter montiert.
5. Boiler: Dieser wurde im Vorraum in einem Schrank verbaut und bietet somit zusätzlichen Stauraum.
6. Türen: Es wurden platzsparende Schiebetüren in allen Räumen verbaut.

Durch die Liebe zum Detail bei den durchgeführten Sanierungen und die verwendeten hochwertigen Materialien ist eine schöne und niveauvolle Wohnung mit Neubaustandard entstanden.

Kaufpreis

€ 260.000,--

Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbuchseintragung
- 3,6% inkl. 20% MwSt. Erfolgshonorar
(gemäß beiliegender Nebenkostenübersicht)
- Vertragserrichtungs- u. Treuhandkosten

Kontakt Daten

Darnai Immobilien

Biljana Antonijevic - Mobil: 0699/ 18 100 585 - haus@darnai.at

Büro: Sturnengasse 13, 6700 Bludenz, Tel: 05552 30712

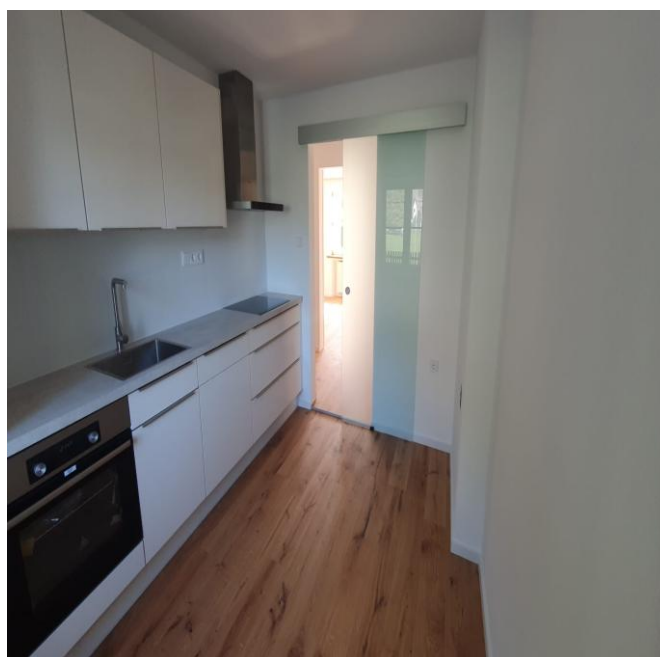
Grundriss/Plan



Bad



Küche



Wohnzimmer (unten KI-Beispiel)



Eingang/Garderobe (unten KI-Beispiel)



Schlafzimmer (unten KI-Beispiel)



Außenanlage

