

2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Bludenz. Ideal für Anleger. Ohne Vermittlungsprovision!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in Bludenz, überzeugt durch eine gelungene Kombination aus hochwertigen Materialien, angenehmem Wohnkomfort und einer besonders attraktiven Lage zwischen Stadt und Natur.

Eine Umgestaltung der Wohnung in eine 3-Zimmer-Wohnung erscheint grundsätzlich möglich, steht jedoch unter Vorbehalt, da die tatsächliche Realisierbarkeit einer detaillierten technischen und baulichen Prüfung bedarf. (siehe Entwurf in grau)

Im obersten Geschoss erwarten Sie rund 55 helle Quadratmeter, sowie eine sonnige Loggia mit ca. 6.9m² inkl. tollem Ausblick. Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes ein zugeordneter Keller mit ca. 4.9m².

Den Hausbewohnern stehen zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung. Unter anderem ein Fahrradraum, ein Trockenraum für Wäsche (inkl. Trockengerät) und zusätzliche Abstellflächen.

Die Wohnanlage verfügt über 17 Parkplätze. Zusätzlich können, in der Nähe situierte, Tiefgaragenplätze angemietet werden (sofern verfügbar).

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in Bludenz und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in ca. **600-800m** erreichbar

Zimbapark Bürs (Einkaufszentrum) ca. **3 km** entfernt

Stadtzentrum Bludenz ca. **1-1,5 km** entfernt

Bahnhof Bludenz ca. **1,5 km** entfernt

Bushaltestelle ca. **80-100m** entfernt

Schulen und Kindergärten im Umkreis von ca. **500-800m**

Ärzte und medizinische Versorgung ca. **1-2 km** entfernt

Hallenbad und Fitnessstudio ca. **1 km** entfernt

Idealer Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten in Montafon, Brandnertal und Klostertal

Daten & Fakten

Die, im Jahr 1968 in Massivbauweise, errichtete Wohnanlage wurde im Jahr 2013 vollumfänglich saniert. Im Jahr 2016 wurde die Wohnung renoviert. Insgesamt wurden folgende Elemente erneuert:

- Sanierung Dach, Fassade, Boden zu Keller
- Tausch von Fenster, Haus- und Wohnungstüren
- Änderung Heizsystem auf Fernwärme
- Erneuerung Elektrik
- Sanierung von Steigleitungen (2024)
- Wohnungsintern (2016): Verputz, teilw. Estrich, Türen, Böden, Sanitär & Bad, Küche, Elektrik

Dies spiegelt sich im Energieausweis mit einem exzellenten HWB-Wert von 25 (A), sowie mit niedrigen Betriebskosten wider.

Die Wohnung wird ca. noch 1 Jahr nach dem Verkaufszeitpunkt, an die bisherigen Bewohner, vermietet.

Ein Vorzeitiges Beenden des Mietverhältnisses ist nach Absprache möglich. Der Mietzins beträgt aktuell 700€ monatlich zzgl. Betriebskosten.

Kaufpreis Wohnung: € 285.000,-

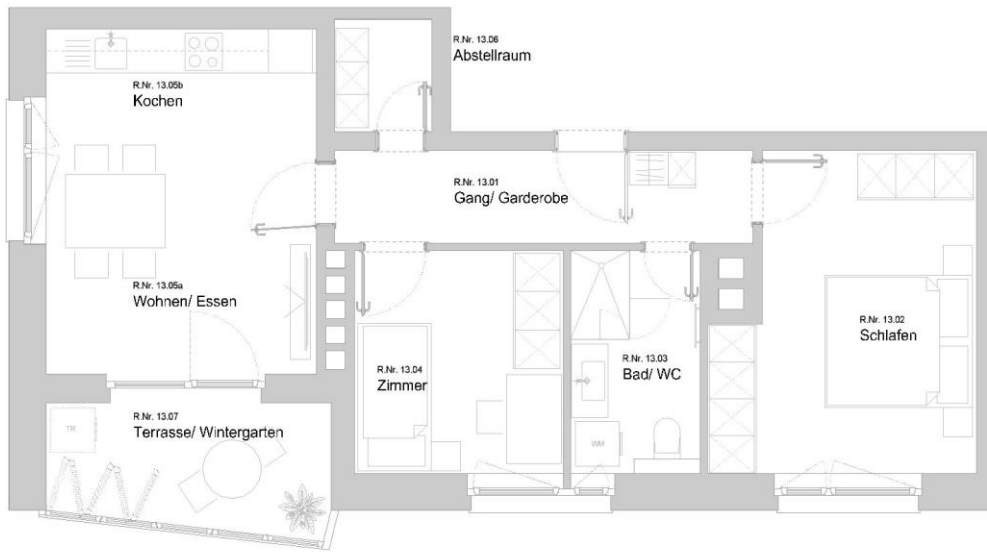
Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer; 1,1% Grundbucheintragung; 1,2% Vertragserrichtungskosten

Betriebskosten pro Monat aktuell: ca. € 260,- (inkl. Rücklagen, Verwaltung, Reinigung Stiegenhaus, Schneeräumung zum Eingang, Warmwasser, Heizkosten)

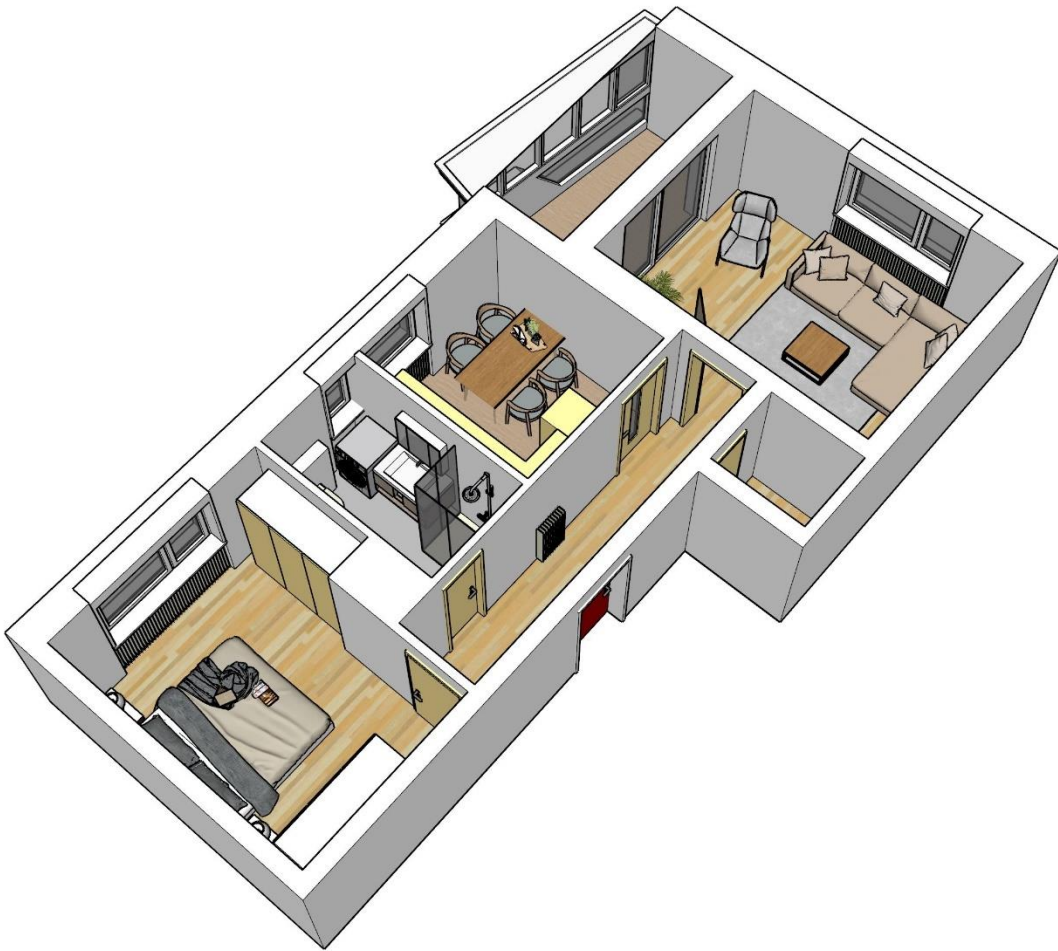
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



Umbauvariante 3 Zimmer - Wohnung: Machbarkeit ist detailliert zu prüfen! Darstellung konzeptionell!







SPEZIFISCHE KENNWERTE
AM GEBÄUDESTANDORT

HWB_{Ref.}
kWh/m²a



PEB
kWh/m²a



CO_{2eq}
kg/m²a



f_{GEE}

