

# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Bludenz

Objekt: 1655 • Am Postplatz 2 • 6700 Bludenz



## Eckdaten im Überblick

<b>ObjektNr.</b>	1655
<b>Objekttyp</b>	Wohnung
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Etage</b>	2. Stock
<b>Topnummer</b>	Top W8
<b>Wohnfläche</b>	81,37 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b>	7,63 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Heizungsart</b>	Gas
<b>Heizsystem</b>	Fußbodenheizung
<b>Lift</b>	Personenaufzug
<b>Beziehbar</b>	nach Vereinbarung
<b>Baujahr</b>	2001
<b>HWB</b>	40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>HWB Klasse</b>	B
<b>Betriebskosten</b>	339,00€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschriftung der Hausverwaltung 2025
<b>Preis</b>	395.000,00€

### **Einmalkosten / Nebenkosten**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen



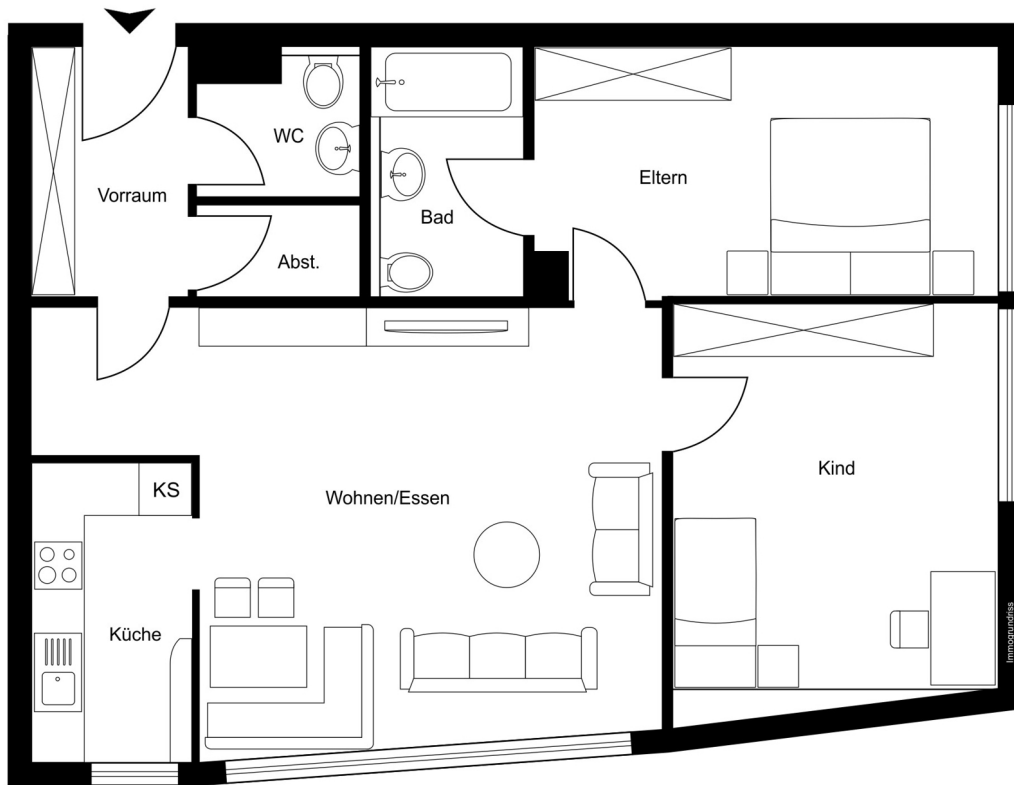
### **Ihr Ansprechpartner:**

Matteo Fröhlich

Mobil: +43 664 53 73 005

m.froehlich@phima.at

# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## Lage

Der Postplatz bildet einen der Hauptplätze der Stadt und ist ein wichtiger Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und städtischem Charakter.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Banken, Apotheken und weitere Dienstleister, wodurch eine sehr gute Nahversorgung direkt vor der Haustür gegeben ist. Auch öffentliche Einrichtungen und Verwaltungsstellen sind schnell erreichbar.

Der Bahnhof Bludenz sowie mehrere Buslinien liegen nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dadurch sind sowohl regionale Ziele im Montafon, Walgau und Klostertal als auch überregionale Verbindungen Richtung Arlberg und Rheintal bequem erreichbar. Auch die Anbindung mit dem Auto ist durch die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sehr gut.

## Beschreibung

In zentraler und gut angebundener Lage von Bludenz befindet sich diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 81,37 m<sup>2</sup>. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch für anspruchsvolle Einzelpersonen, die eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Die im Jahr 2001 errichtete Wohnung überzeugt durch ihre hellen und freundlich gestalteten Räume, die eine einladende Wohnatmosphäre schaffen. Der gut strukturierte Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer, sodass sowohl Wohn-, Schlaf- als auch Arbeitsbereiche optimal eingerichtet werden können. Besonders hervorzuheben ist die praktische Verbindung zwischen dem Elternschlafzimmer und dem Badezimmer, die den Wohnkomfort spürbar erhöht und eine alltagstaugliche sowie moderne Lösung darstellt.

Die Lage der Wohnung zählt zu den wesentlichen Vorteilen dieser Immobilie. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen schnell und unkompliziert erreichbar sind.



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Küche



Küche



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



WC



Abstellraum



Vorraum



Eingang



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



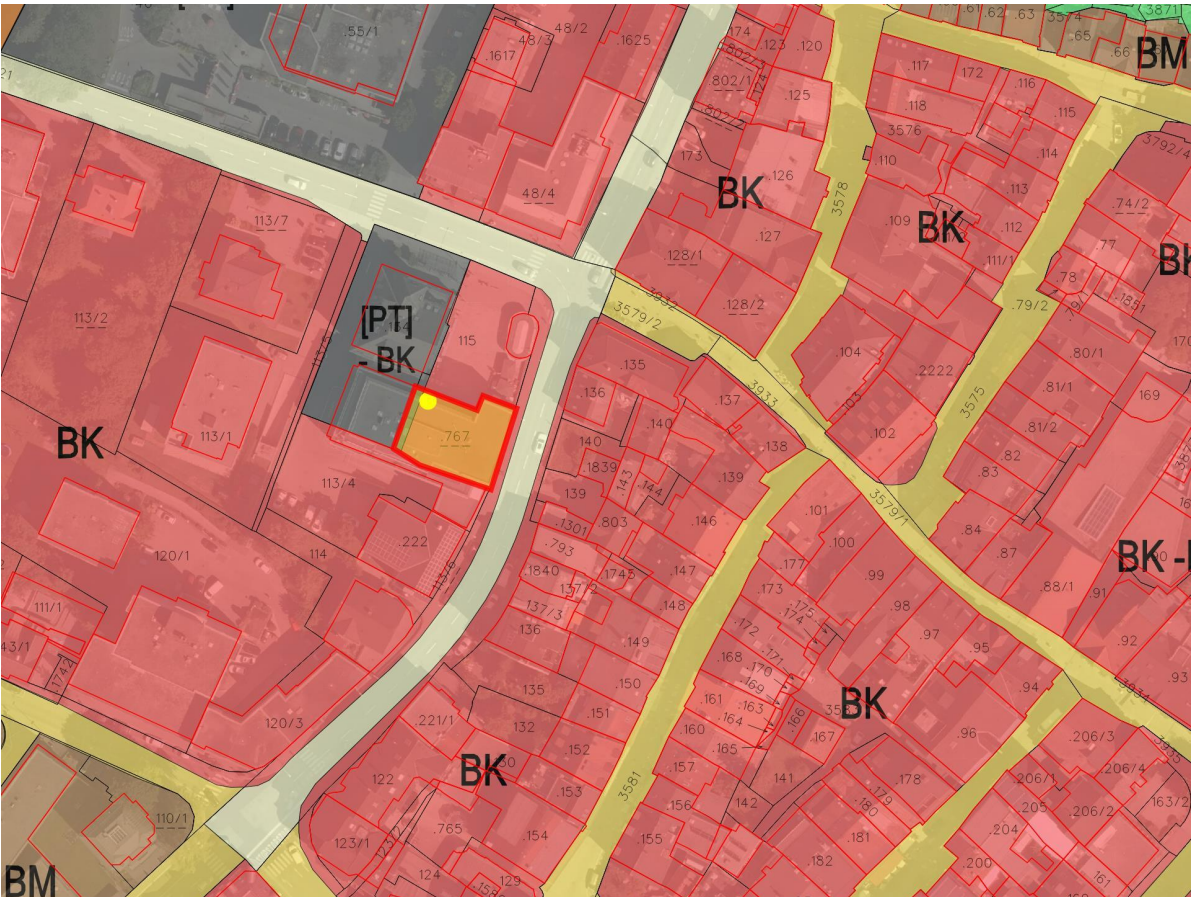
Luftansicht



Luftansicht

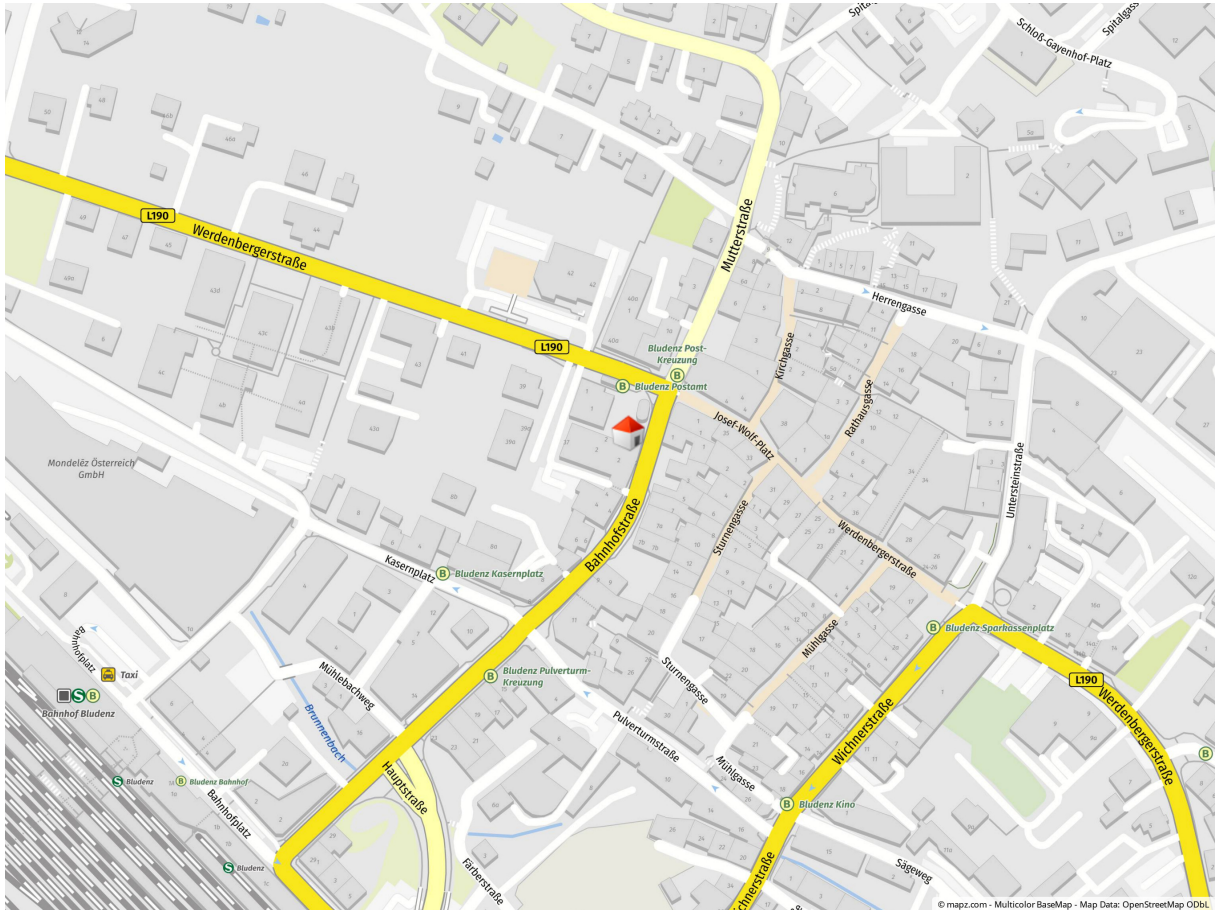


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

# Lageplan



Geolger Kartenausschnitt

## Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,85 km
Dist. Volksschule (km)	0,85 km
Dist. Mittelschule (km)	0,9 km
Dist. Autobahn (km)	0,65 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,35 km
Dist. Bahnhof (km)	0,45 km
Dist. Bus(km)	0,05 km

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.