



GROSSES ZWEIFAMILIEN- HAUS IN BESTER LAGE

BLUDENZ ■ OBERFELDWEG 9A

PRIMUS IMMOBILIEN
Beatus Fleisch



Beschreibung

BLUDENZ ■ OBERFELDWEG 9A

Dieses hochwertige Zweifamilienhaus befindet sich in einer der schönsten Lagen - im Obdorf - in Bludenz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Stadtzentrum sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig laden zahlreiche Spazier-, Wander- und Freizeitmöglichkeiten in der umliegenden Bergwelt zu einer hohen Lebensqualität ein. Die Kombination aus naturnahen Wohnungen und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Raumaufteilung der zwei großzügigen Wohnungen bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als geräumiges Familienwohnsitz, Generationenhaus, Ferienwohnsitz oder zur Kombination aus Eigennutzung und Ferienvermietung.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit geschwungener Treppe. Im Erdgeschoß befindet sich die Gartenwohnung mit großem Vorraum von dem die einzelnen Räume erschlossen sind. Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügigen Wohn-Essbereich und privaten Rückzugsräumen. Mittelpunkt ist das große Wohnzimmer mit Kachelofen, der besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche und gemütliche Atmosphäre sorgt. Der angrenzende Essbereich befindet sich in einem charmanten Erker mit Fenstern und schafft einen angenehmen Rahmen für gesellige Stunden. Die Küche verfügt über einen direkt anschließenden Speis, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Darüber hinaus stehen ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer mit eigenem Bad eignet sich dadurch ideal als Gäste- oder Kinderzimmer.

Über die elegante Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Die obere Wohnung hat ebenfalls einen geräumigen Vorraum. Vom großzügigen Wohn- und Essbereich gelangt man jeweils auf einen der zwei sonnigen Balkone. Die Küche grenzt direkt an den Essbereich und fügt sich harmonisch in die großzügige Raumaufteilung ein. Drei Schlafzimmern, ein Büro, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC sind ebenfalls vom Vorraum erschlossen.

Auch der Keller bietet zusätzlichen Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Fitness- und einem Hobbyraum befindet sich dort die Waschküche, der Heizraum und zwei Lageräume - ausreichend Stauraum steht auf jeden Fall zur Verfügung.

Durch die Aufteilung in zwei großzügige Wohnungen bietet das Haus ein hohes Maß an Flexibilität. Neben der klassischen Nutzung als Mehrgenerationen- oder Familienhaus eignet sich die Immobilie auch hervorragend als Ferienwohnsitz. Denkbar ist sowohl eine vollständige Eigennutzung als auch eine Kombination aus privatem Aufenthalt und teilweiser Ferienvermietung. Damit eröffnet die Immobilie interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte.



TECHNISCHE DATEN

- GSTNr. – 836/1 in EZ 2774, KG Bludenz
- Grundstücksfläche 881 m² lt. Grundbuch
- Baujahr 1992
- Wohnfläche EG: ca. 151 m²
- Wohnfläche OG: ca. 130 m²
- Keller: ca. 161 m² Nutzfläche
- stilvolle Parkett- und Fliesenbeläge
- Holz-Fenster
- Einzel-Garage, drei Außenstellplätze
- gepflegter Garten
- Öl-Zentralheizung
- EAW i.A.

KAUFPREIS

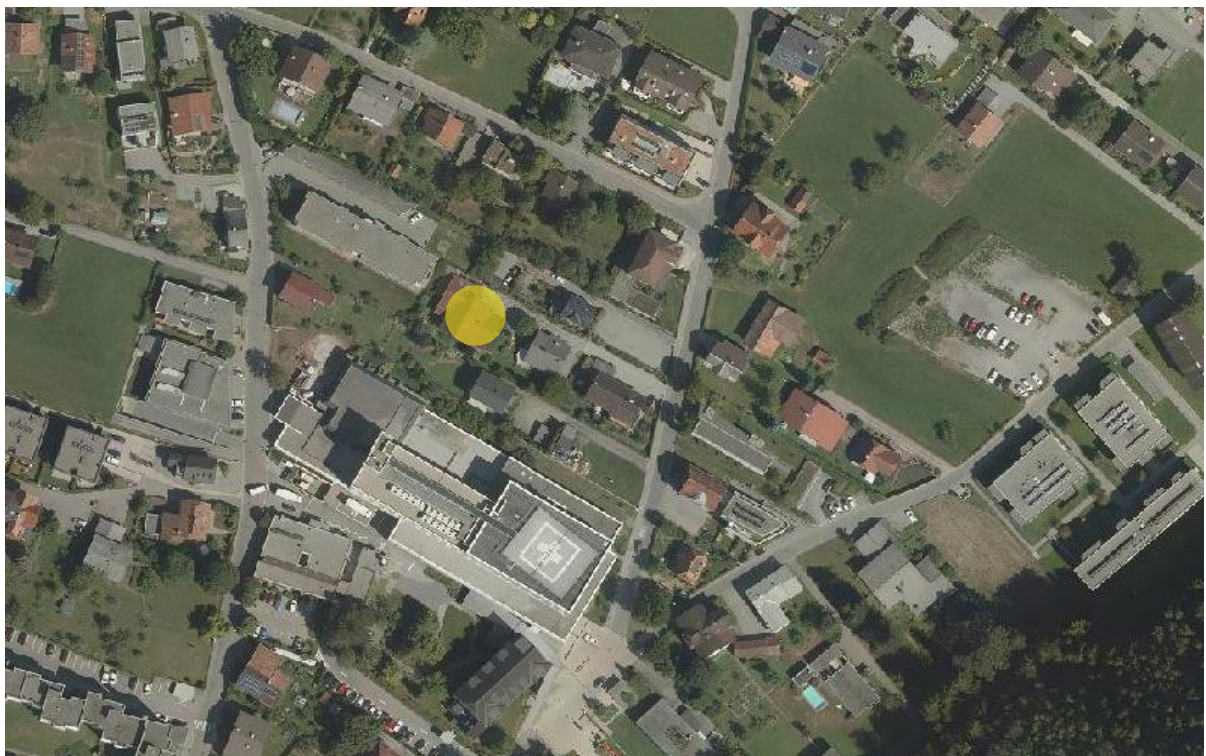
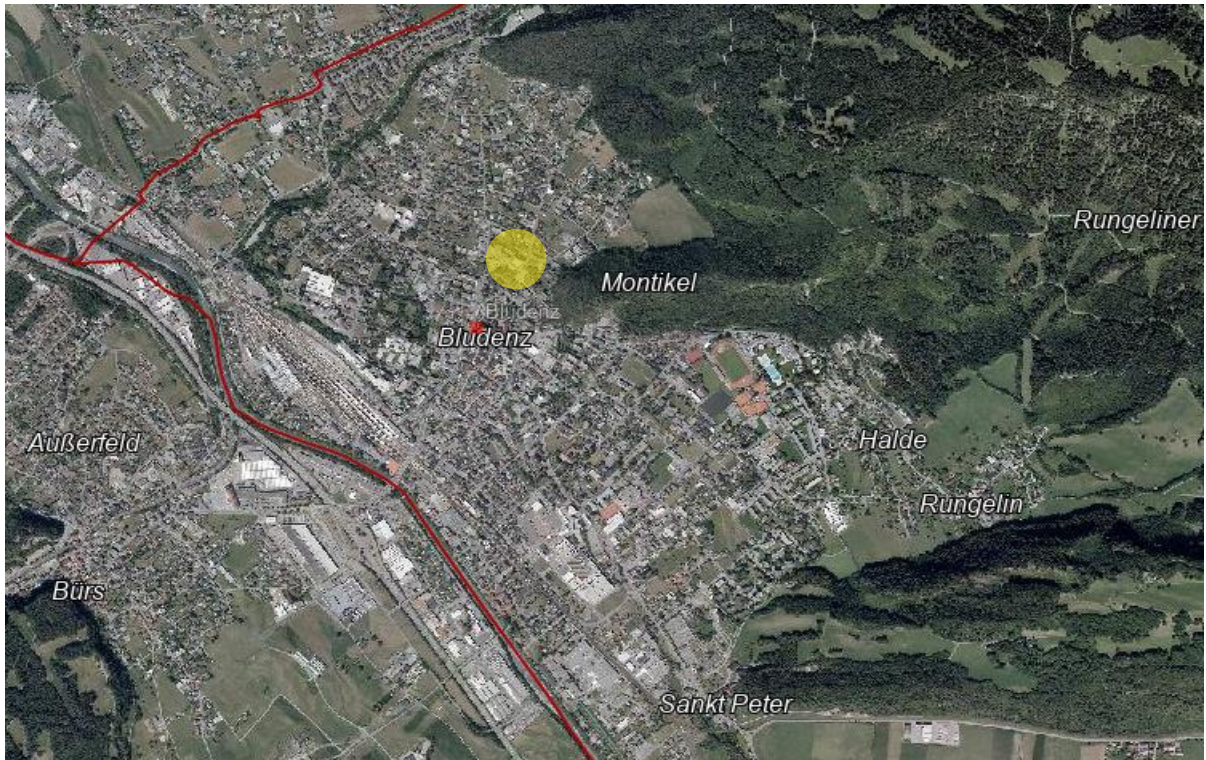
€ 1.350.000,-

MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

je nach Verbrauch

NEBENKOSTEN

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 0,8 % Vertragserrichtungskosten inkl.
Treuhandabwicklung + 20 % MWSt.
- 3,0 % Vermittlung + 20 % MWSt.



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Erdgeschoß



Erdgeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Erdgeschoß



Erdgeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Erdgeschoß



Erdgeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Erdgeschoß



Erdgeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Erdgeschoß



Erdgeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Erdgeschoß



Erdgeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Aufgang ins Obergeschoß



Obergeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Obergeschoß



Obergeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Obergeschoß



Obergeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Obergeschoß



Obergeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Obergeschoß



Obergeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Obergeschoß



Obergeschoß

Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Obergeschoß

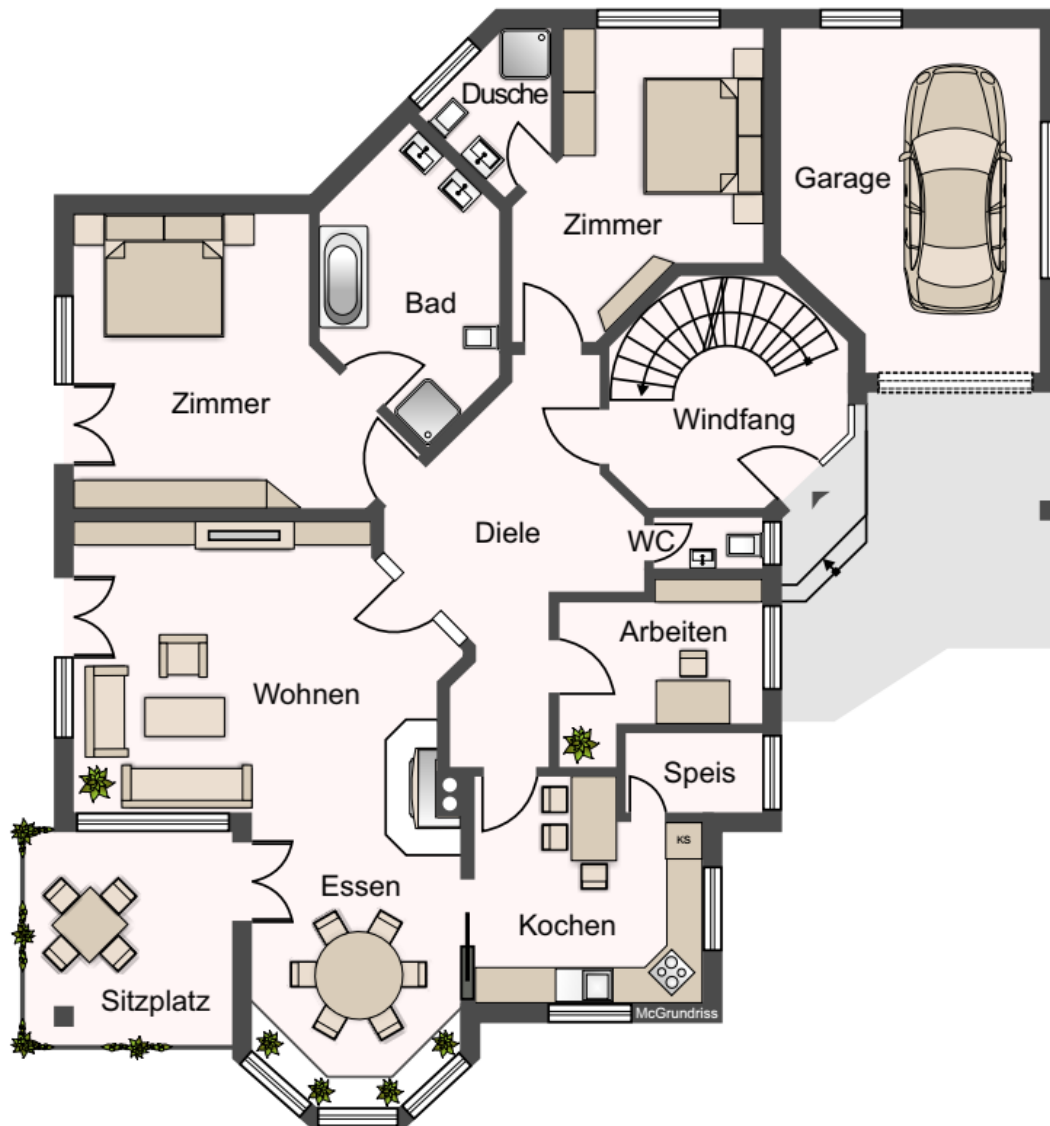


Obergeschoß

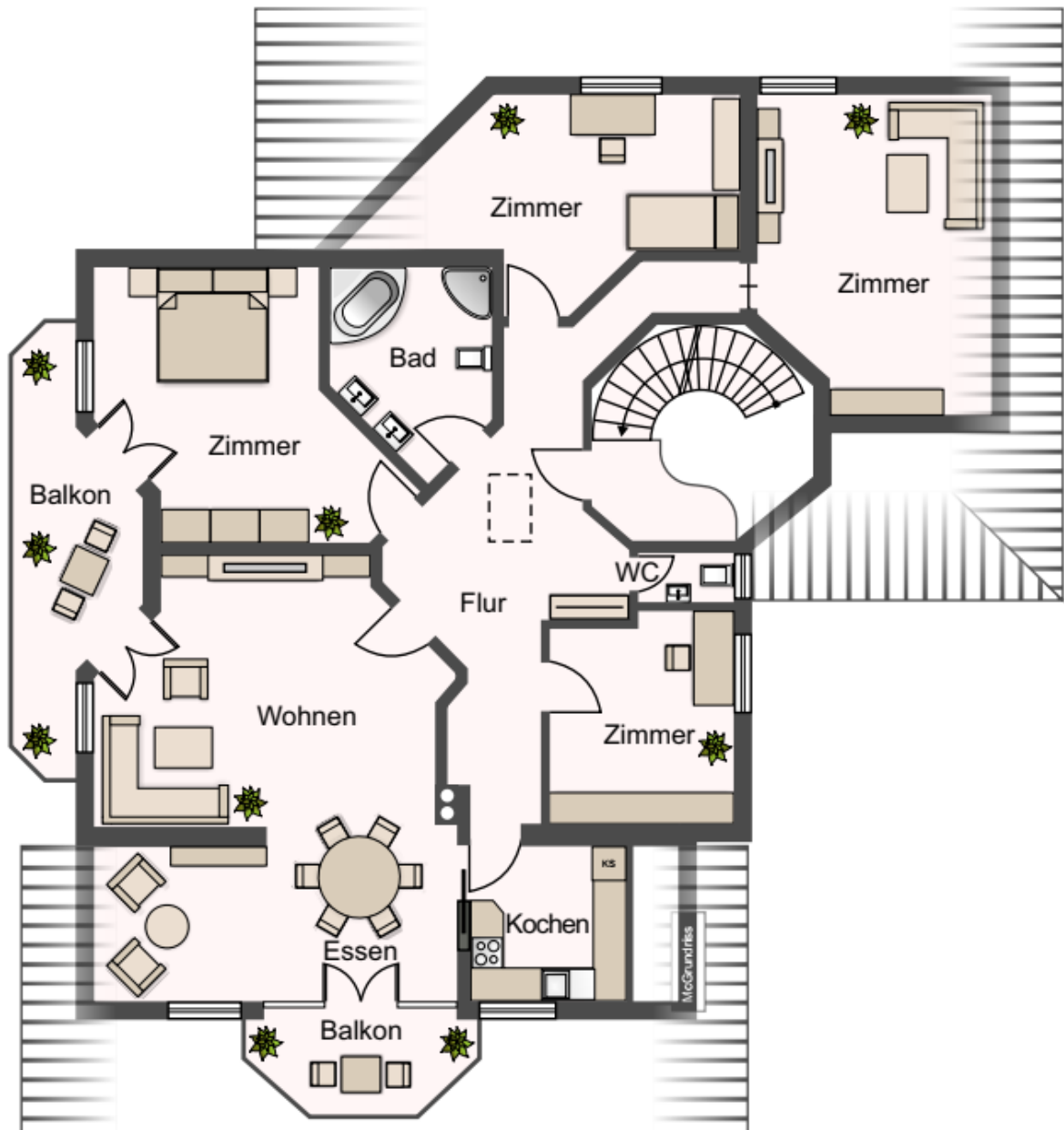
Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



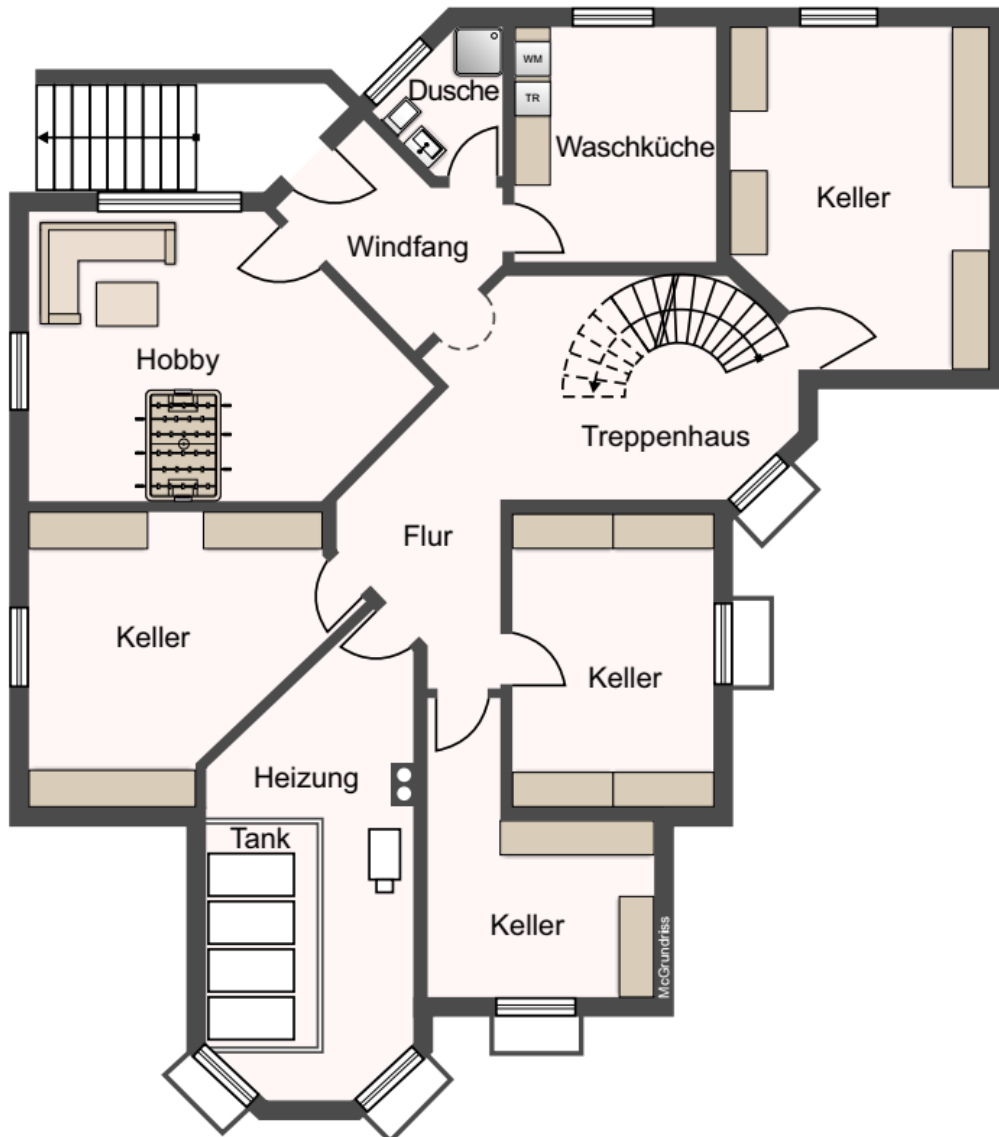
Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



Erdgeschoß



Obergeschoß



Kellerge-
schoß