



WOHNEN AM SCHWARZBACH



WOHNEN AM SCHWARZBACH

Ein Ort zwischen Wasser, Landschaft und Alltag.
Direkt am Schwarzbach entsteht in Bludesch ein
Wohnraum, der Ruhe und Nähe zur Natur mit den
kurzen Wegen des täglichen Lebens verbindet.

Helle Räume, großzügige Außenbereiche und eine
Architektur mit Sinn für den Ort schaffen ein Zuhause,
das nicht laut sein muss, um besonders zu sein.

- 26 Eigentumswohnungen zwischen 53m² und 75m²
- Wohnen direkt am Schwarzbach
- Verkehrsberuhigt, der PKW-Verkehr wird über die haus-eigene Tiefgarage geführt
- Kurze Verbindung zur Bushaltestelle
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Moderne Infrastruktur
- ALLE WOHNUNGEN SIND WOHNBAUFÖRDERUNGSWÜRDIG



MITTEN IN DER NATUR UND DOCH ZENTRAL

wurzernagel ^{zt}

Die Wohnanlage „Wohnen am Schwarzbach“ wird von der **wurzernagel zt gmbh** aus Tirol geplant. Das Architekturbüro beschäftigt sich seit vielen Jahren mit der nachhaltigen Entwicklung urbaner und ländlicher Lebensräume.

Die Erfahrung aus zahlreichen Wohnbauprojekten für private und öffentliche Auftraggeber fließt auch in die Planung dieses Projekts ein. Im Mittelpunkt stehen eine qualitätsvolle Architektur, funktionale Grundrisse und ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Ort und seinen natürlichen Gegebenheiten.

i regio immobilien

REGIO IMMOBILIEN begleitet ihre Kundinnen und Kunden persönlich und verlässlich – vom ersten Interesse bis zur Schlüsselübergabe. Dabei stehen individuelle Beratung, transparente Abläufe und eine umfassende Betreuung während des gesamten Kaufprozesses im Mittelpunkt.

Zu den realisierten Projekten zählen die Wohnanlage Baumgarten in Bürserberg, die 2024 fertiggestellt wurde, sowie die 2025 abgeschlossene erste Projektphase von „Wohnen am Schwarzbach“ in Bludesch. Mit der weiteren Entwicklung des Projekts wird dieser Weg konsequent fortgeführt.



Erste Projektphase „Wohnen am Schwarzbach, Bludesch“
ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN – ALLES VERKAUFT



Projekt „Bürserberg, Baumgarten“
ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN – ALLES VERKAUFT

IHRE ANSPRECHPARTNER



Geschäftsführer **WURZERNAGEL ZT GMBH** & regio immobilien GmbH

ARCH. DI JOSEF WURZER



Immobilienmakler & Verkaufsberater

WALTER WAKONIGG

+43 664 545 22 48

walter.wakonigg@regioimmobilien.at

Mühleplatz 20 / 17, 6719 Bludesch

i



ALLES, WAS DAS HERZ BEGEHRT

Die sonnige Gemeinde Bludesch-Gais liegt eingebettet in die Landschaft des Walgaus. Die Nähe zu Bergen, Wäldern und weitläufigen Rad- und Wanderwegen eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur direkt vor der Haustür zu erleben. Gleichzeitig sorgen eine gute Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und ein vielseitiges Kinderbetreuungsangebot für kurze Wege im Alltag.

Bludesch-Gais verbindet gewachsene Dorfstrukturen mit einer modernen und lebendigen Gemeindeentwicklung. Geschichte und Tradition sind hier ebenso spürbar wie die Nähe zur Natur und die hohe Lebensqualität des Ortes.

Direkt am idyllischen Schwarzbach entsteht mit „Wohnen am Schwarzbach“ ein Zuhause, das Ruhe und Geborgenheit mit einer zentralen Lage verbindet. Die sonnige Südausrichtung, großzügige Außenbereiche und der Blick ins Grüne schaffen Raum zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen.

Auch die Gestaltung der Anlage trägt zu diesem besonderen Wohngefühl bei. Der gesamte Anrainerverkehr wird über die hauseigene Tiefgarage geführt, sodass geschützte Außenbereiche und ein ruhiges Umfeld für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

i









i





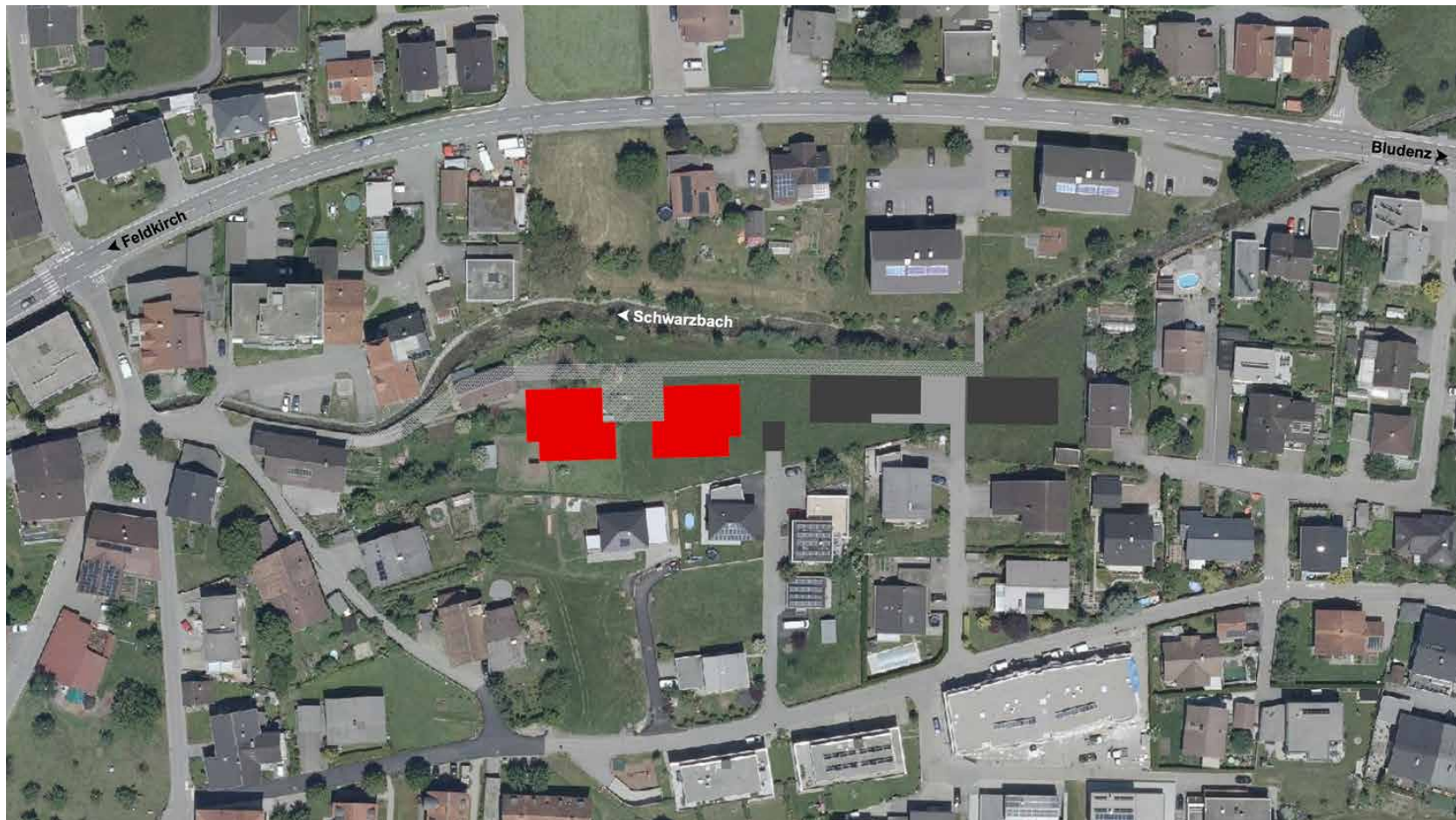
i



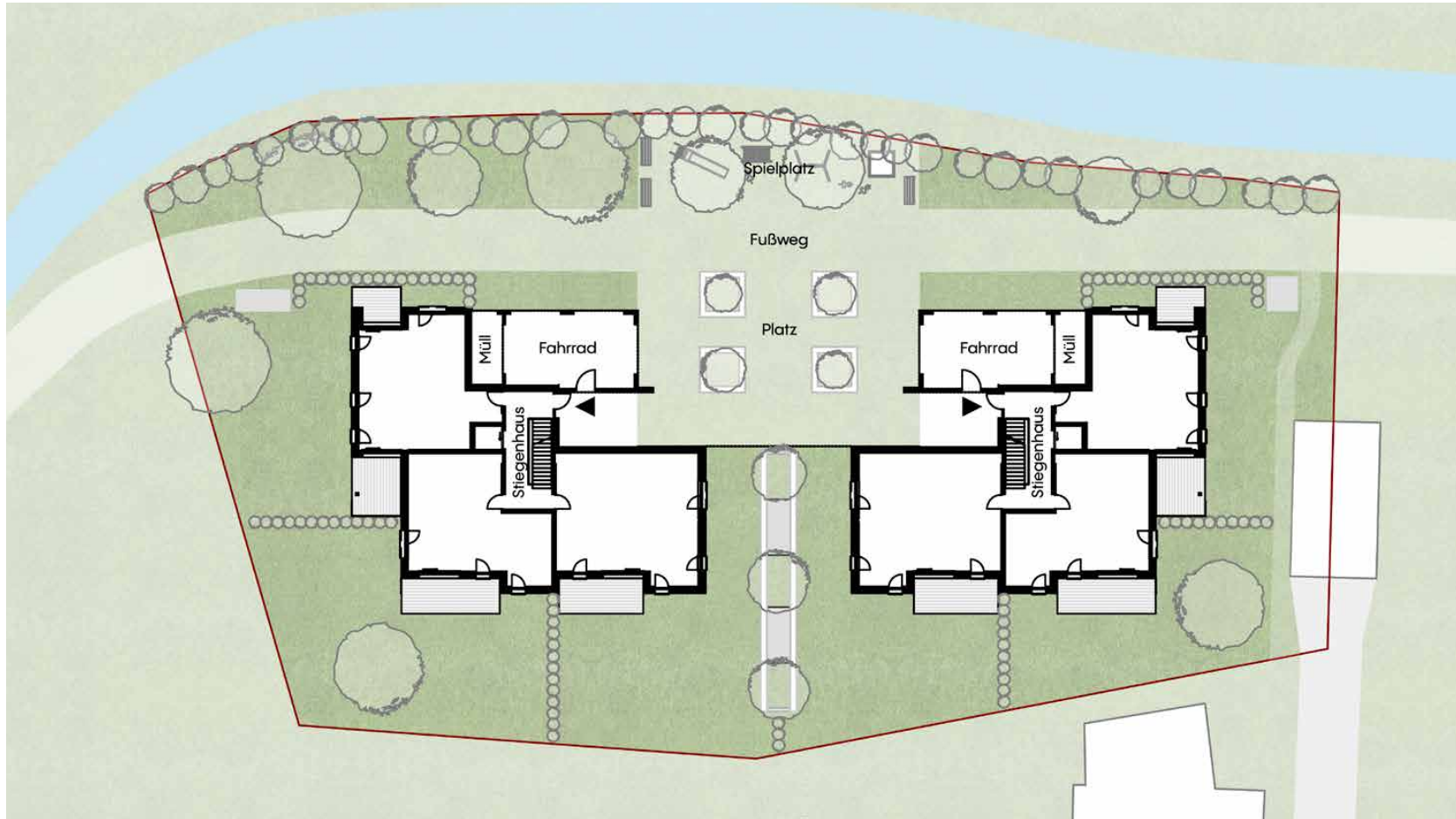




Übersicht, Gemeinden



Übersicht, Bauplatz



Lageplan, Erdgeschoss



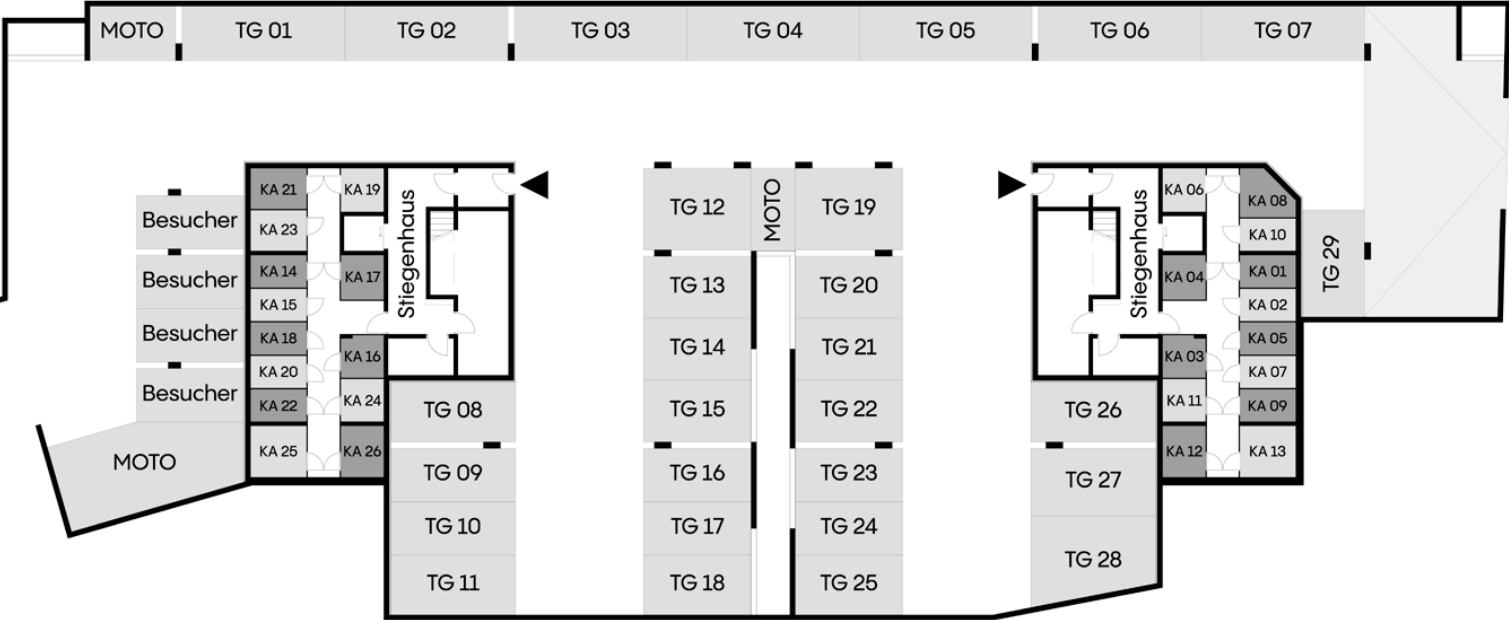
Übersicht, Draufsicht



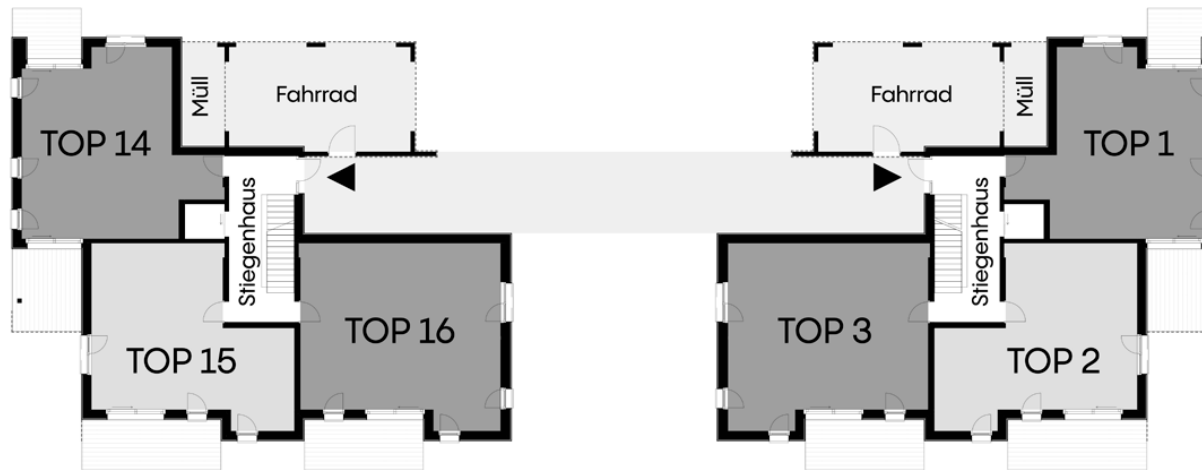
i



UNTERGESCHOSS



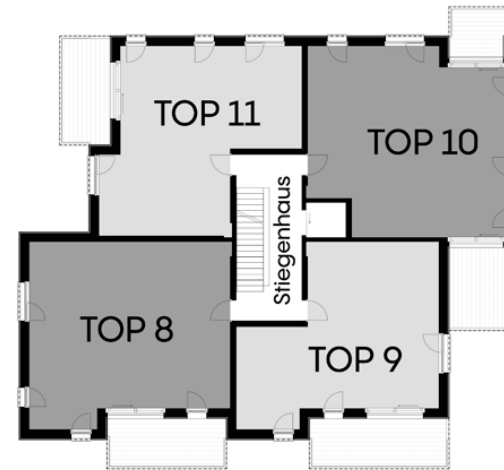
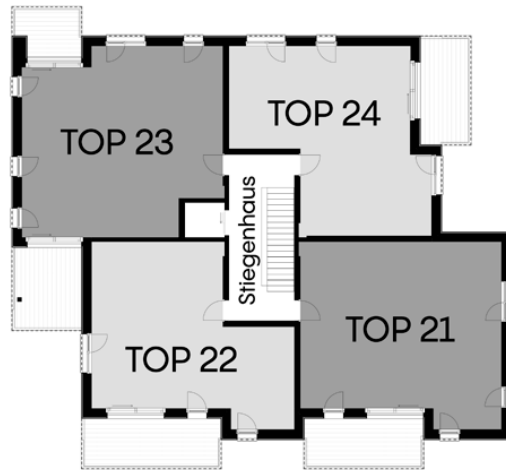
ERDGESCHOSS



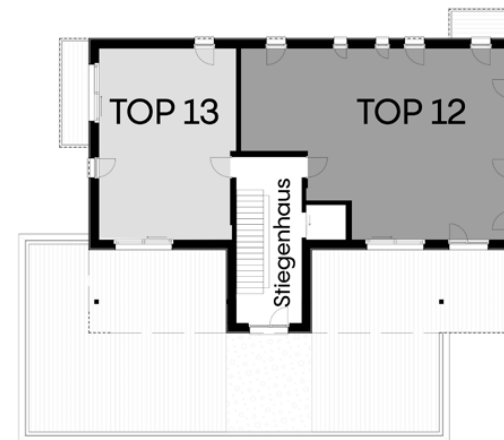
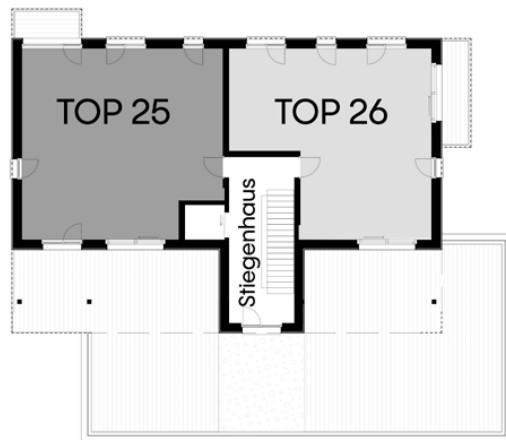
OBERGESCHOSS 1



OBERGESCHOSS

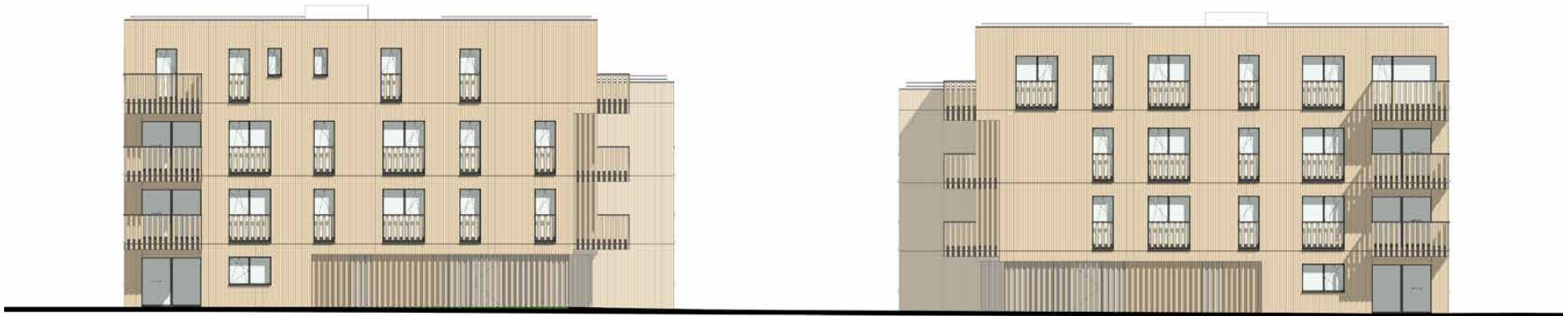


DACHGESCHOSS

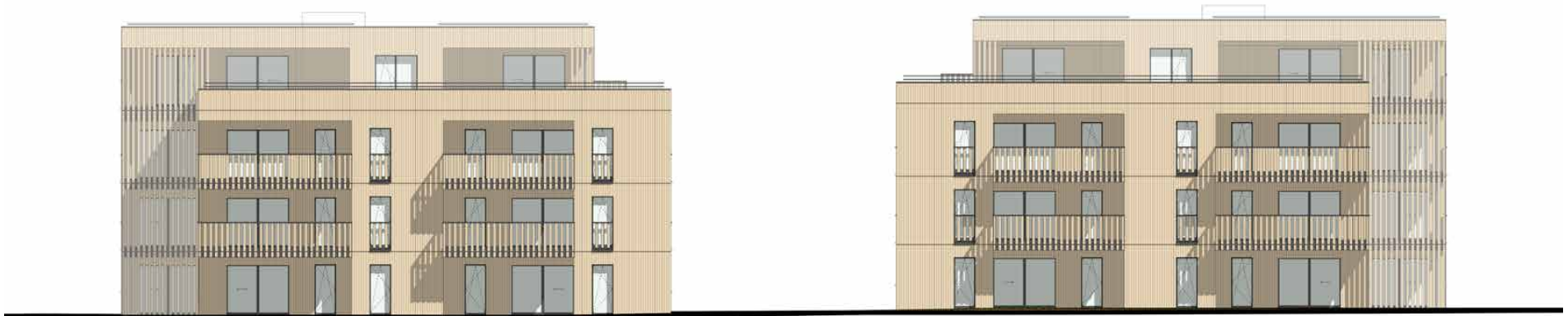




NORDANSICHT



SÜDANSICHT 1



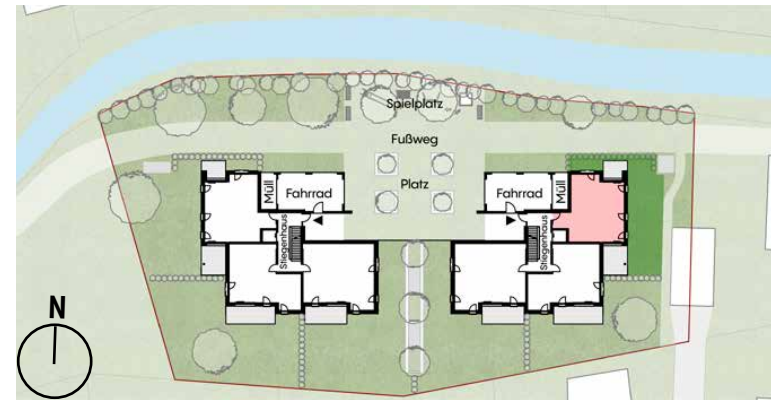
OSTANSICHT



WESTANSICHT



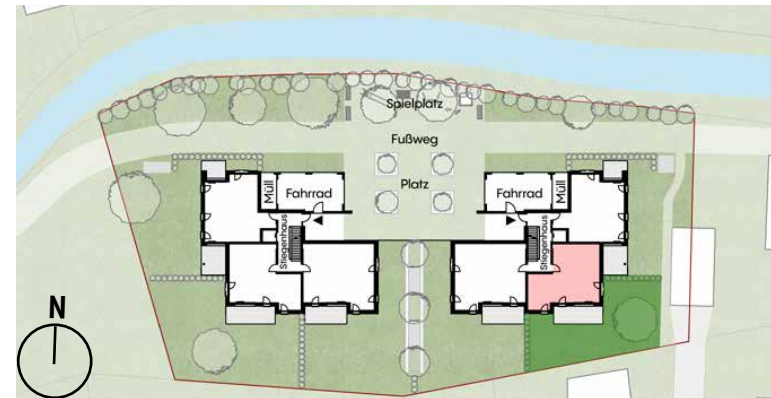
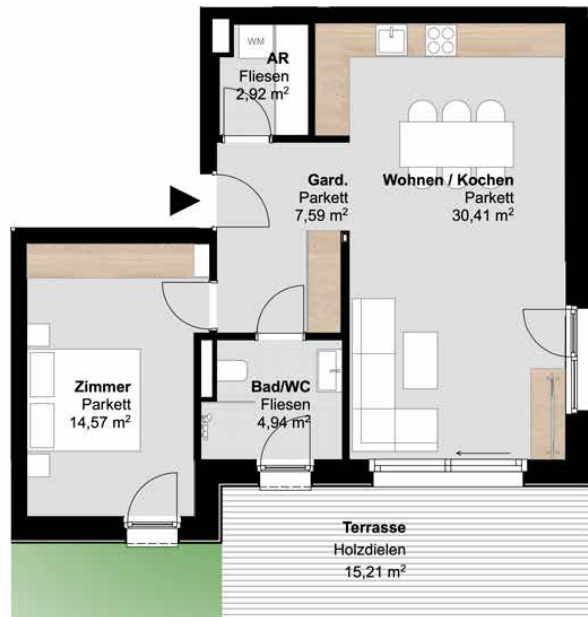
Top 1



Lage	EG
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	60,27 m ²
Terrasse	20,04 m ²
Garten	84,55 m ²
Kellerabteil	3,98 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 07

PREIS: € 381.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

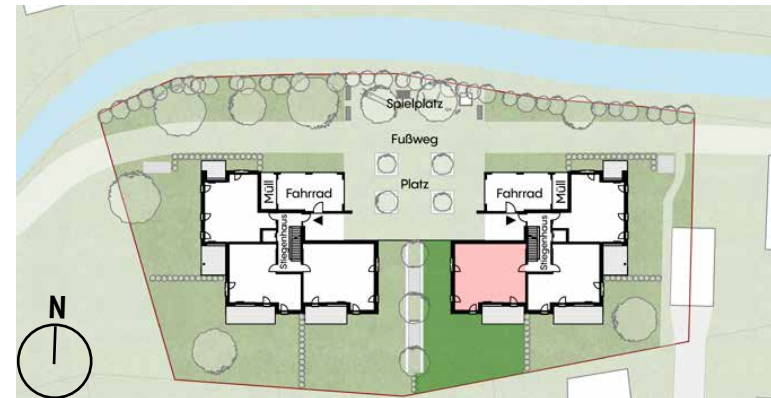
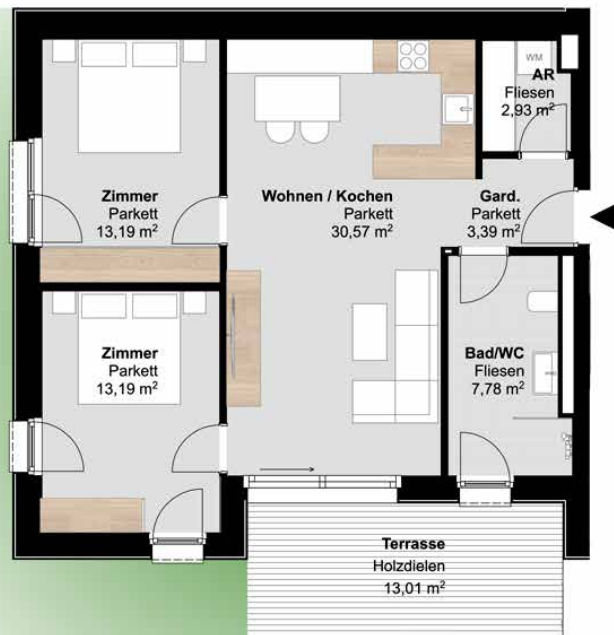
Top 2



Lage	EG
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	60,43 m ²
Terrasse	15,21 m ²
Garten	140,29 m ²
Kellerabteil	3,98 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 06

PREIS: € 400.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

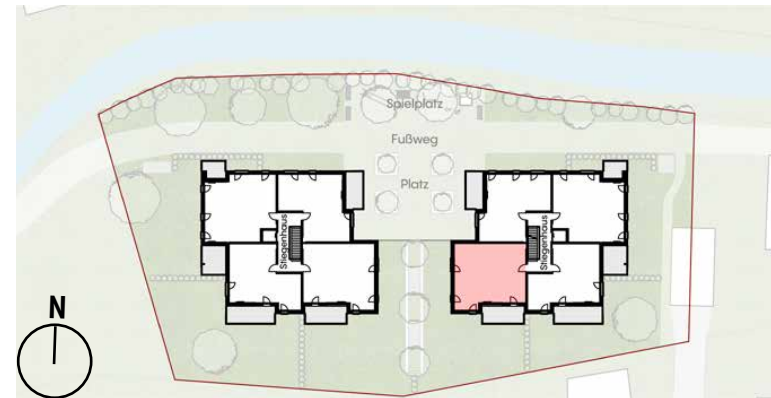
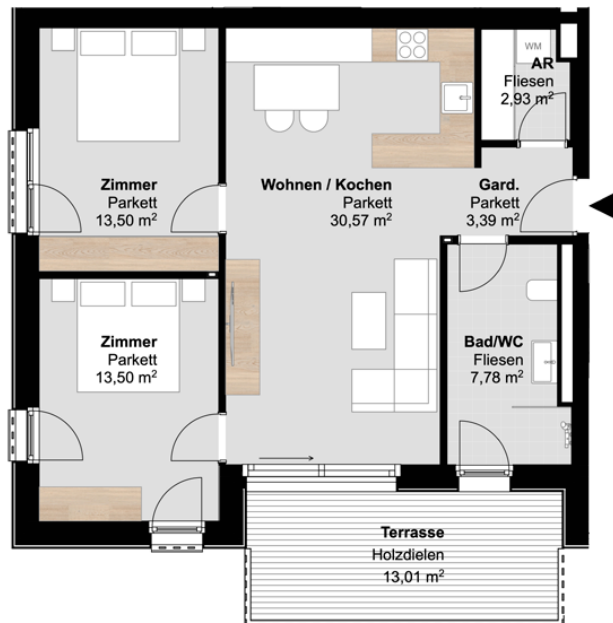
Top 3



Lage	EG
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	71,05 m ²
Terrasse	13,01 m ²
Garten	155,24 m ²
Kellerabteil	4,02 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 20

PREIS: € 487.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

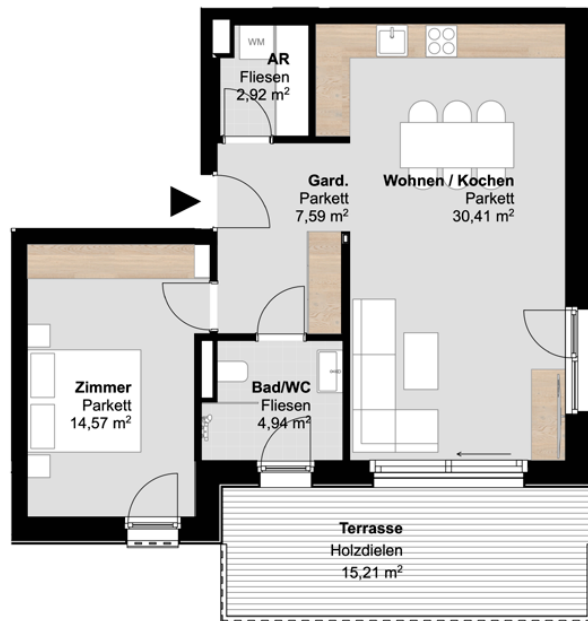
Top 4



Lage	OG 1
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	71,67 m ²
Terrasse	13,01 m ²
Kellerabteil	4,02 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 21

PREIS: € 471.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

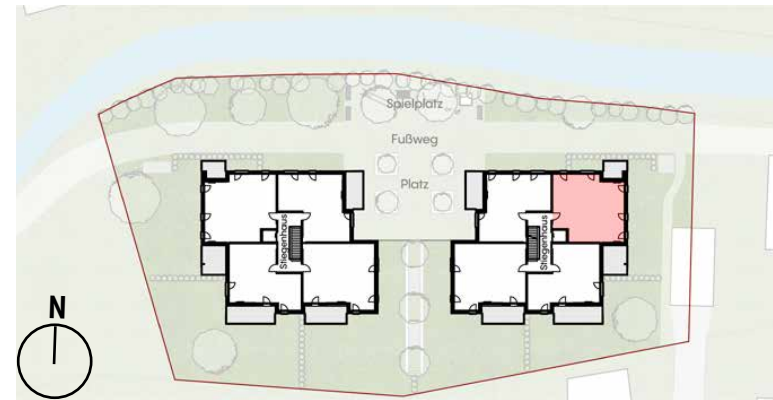
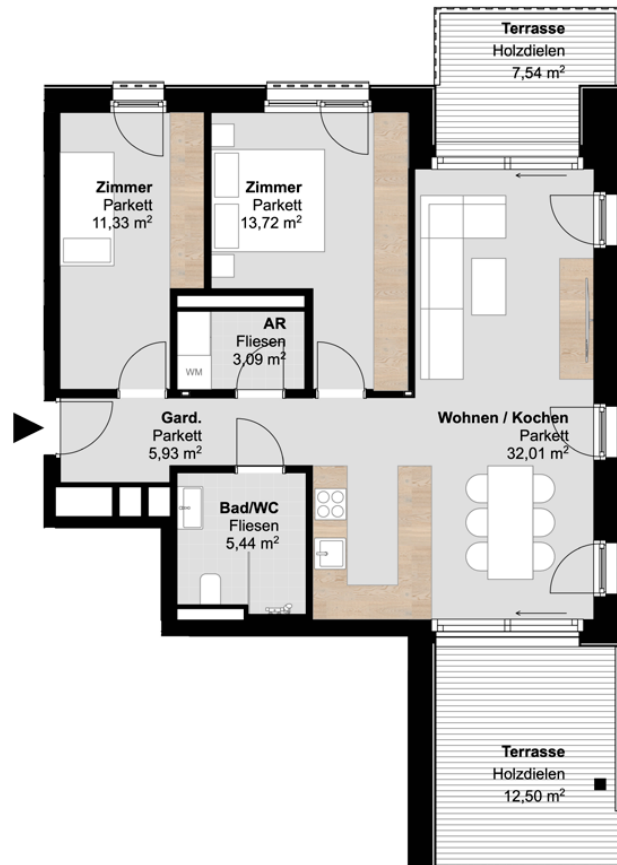
TOP 5



Lage	OG 1
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	60,43 m ²
Terrasse	15,21 m ²
Kellerabteil	3,98 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 22

PREIS: € 395.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

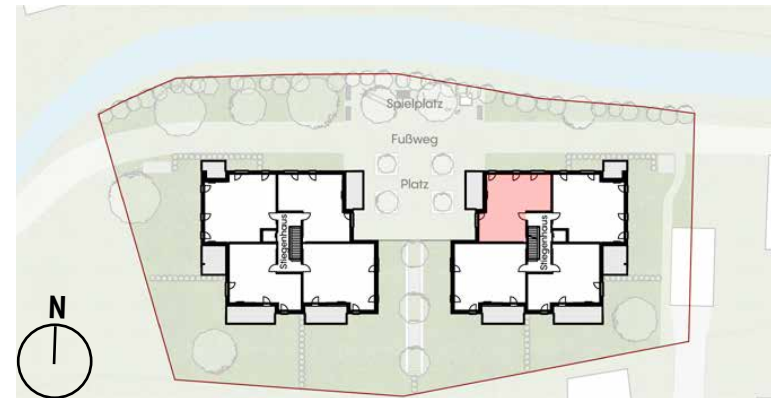
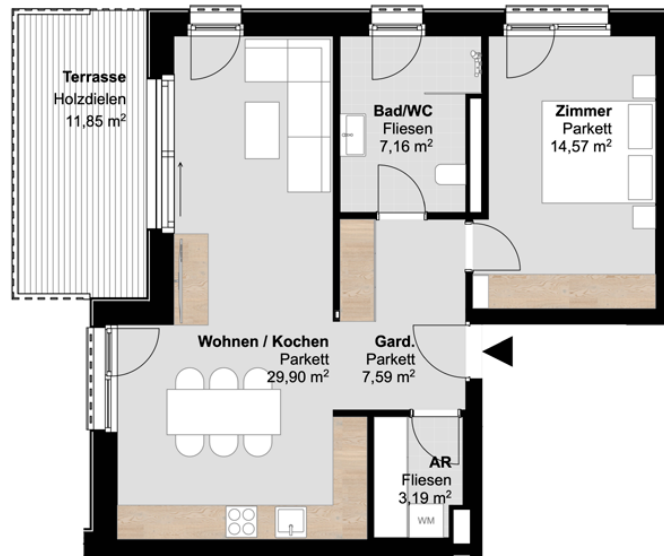
TOP 6



Lage	OG 1
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	71,52 m ²
Terrasse	20,04 m ²
Kellerabteil	4,11 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 23

PREIS: € 478.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

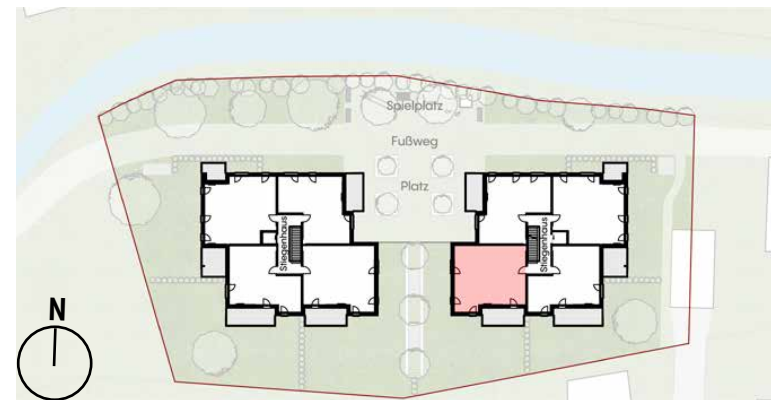
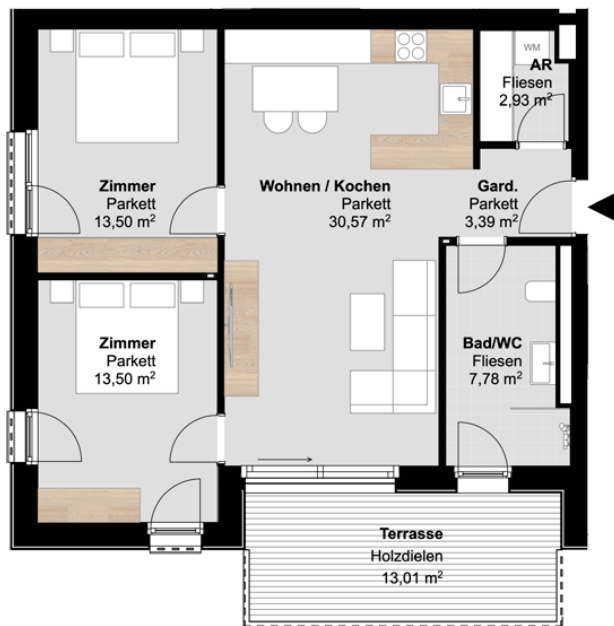
TOP 7



Lage	OG 1
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	62,41 m ²
Terrasse	11,85 m ²
Kellerabteil	3,98 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 05

PREIS: € 387.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

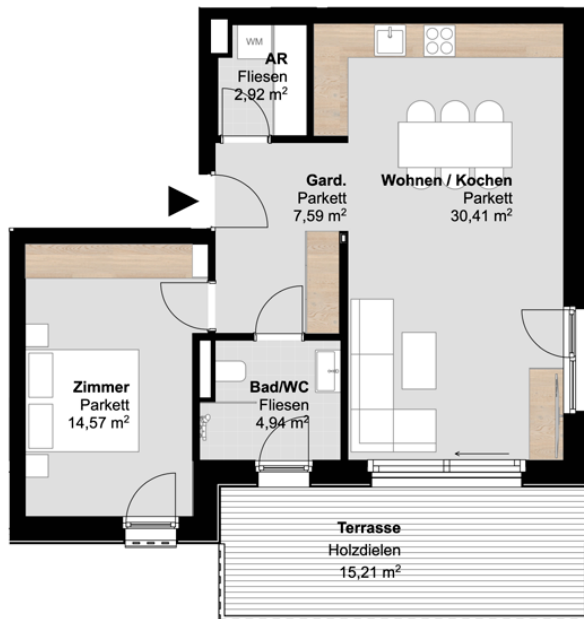
TOP 8



Lage	OG 2
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	71,67m ²
Terrasse	13,01 m ²
Kellerabteil	4,91 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 24

PREIS: € 481.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

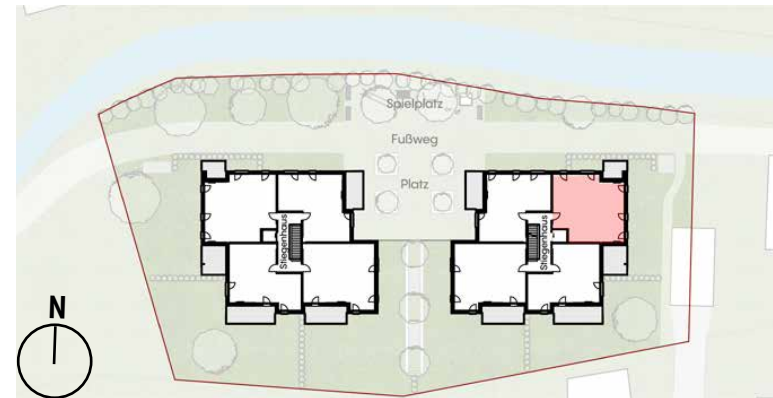
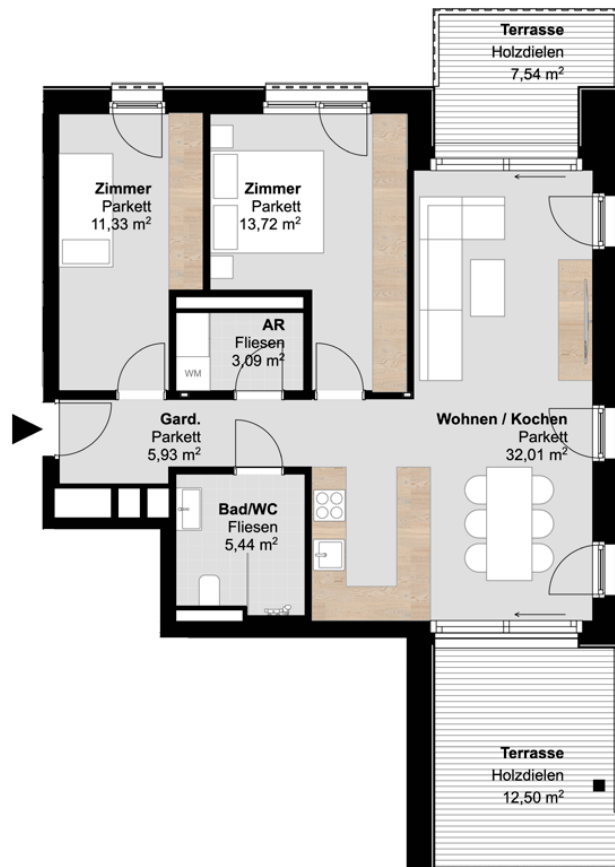
TOP 9



Lage	OG 2
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	60,43 m ²
Terrasse	15,21 m ²
Kellerabteil	3,98 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 25

PREIS: € 399.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

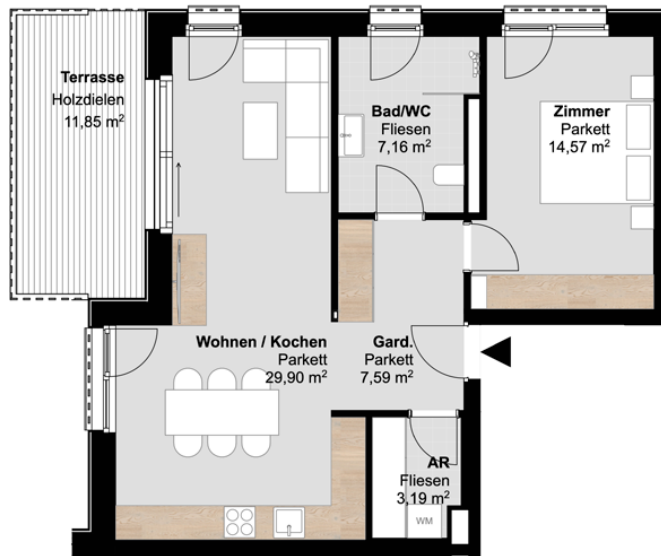
TOP 10



Lage	OG 2
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	71,52m ²
Terrasse	20,04 m ²
Kellerabteil	3,98 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 28

PREIS: € 467.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

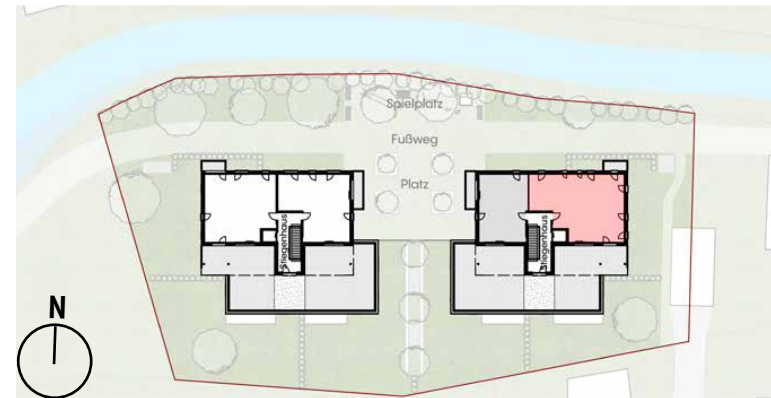
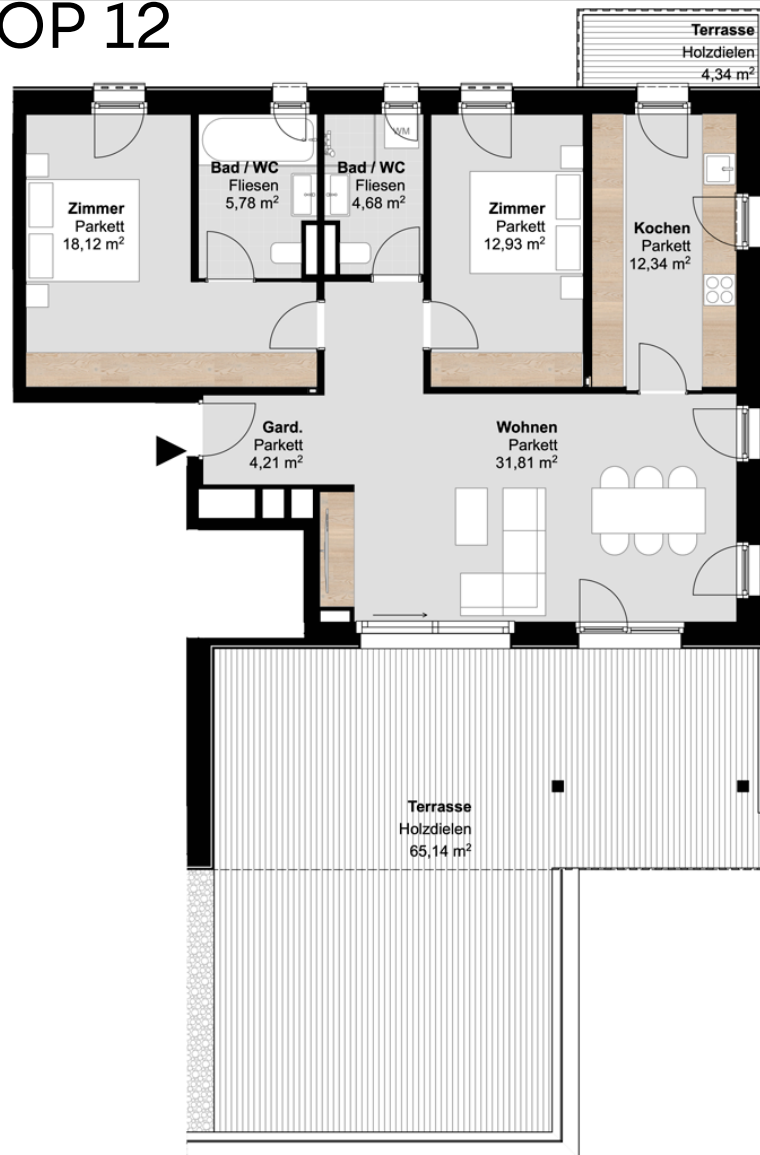
TOP 11



Lage	OG 2
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	62,41 m ²
Terrasse	11,85 m ²
Kellerabteil	4,02 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 29

PREIS: € 390.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

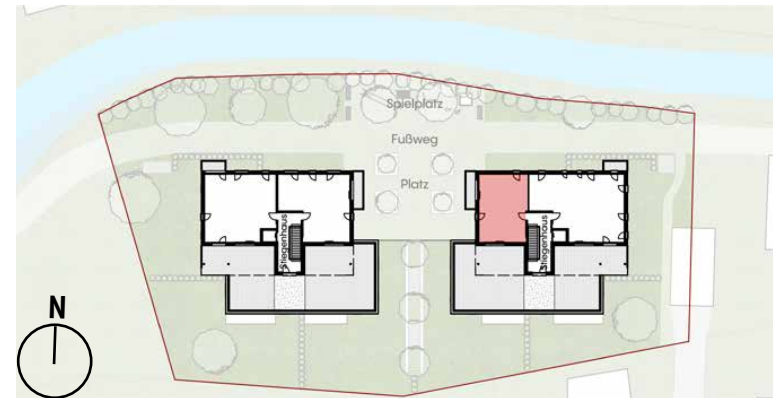
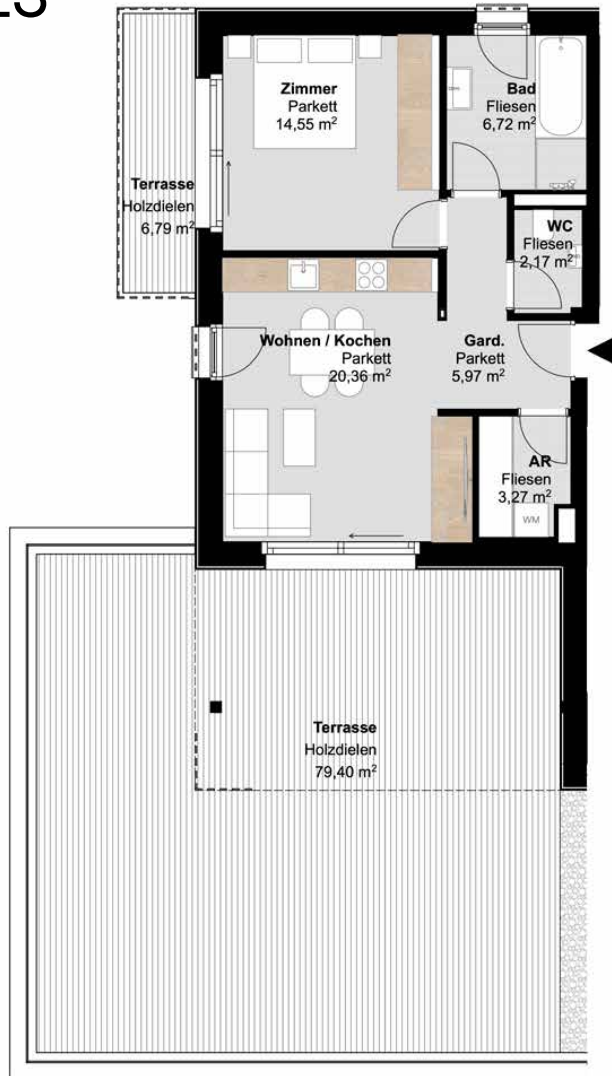
TOP 12



Lage	DG
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	89,87 m²
Terrasse	69,48 m²
Kellerabteil	4,86 m²
Tiefgaragenstellplatz	TG 26 + 27

Reserviert

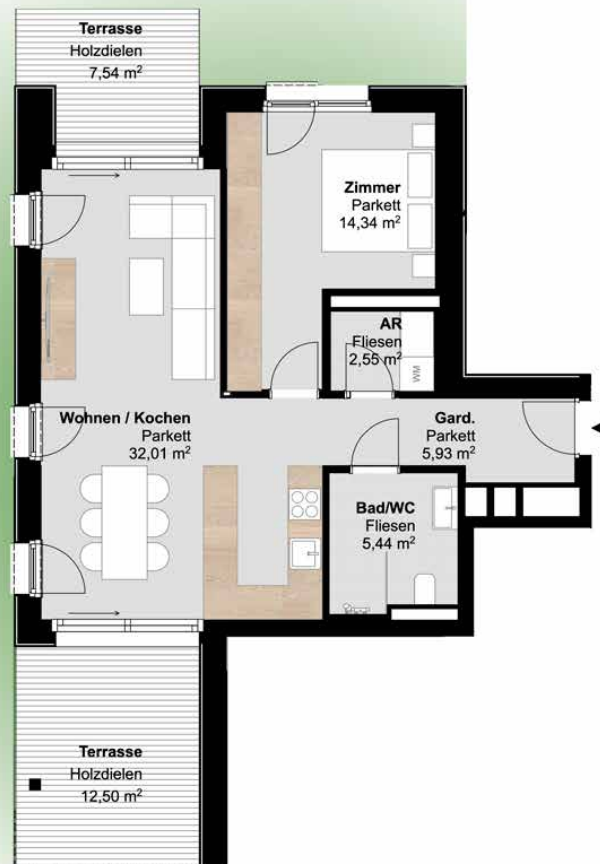
TOP 13



Lage	DG
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	53,04 m ²
Terrasse	86,19 m ²
Kellerabteil	6,32 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 19

Reserviert

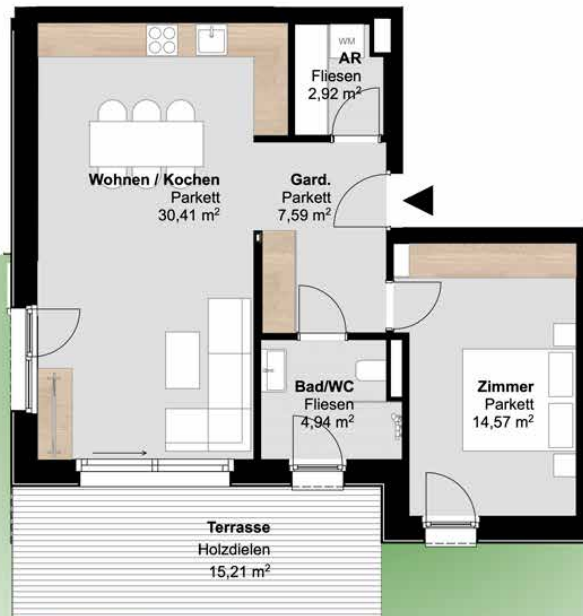
TOP 14



Lage	EG
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	60,27 m²
Terrasse	20,04 m²
Garten	146,98 m²
Kellerabteil	3,98 m²
Tiefgaragenstellplatz	TG 01

PREIS: € 389.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

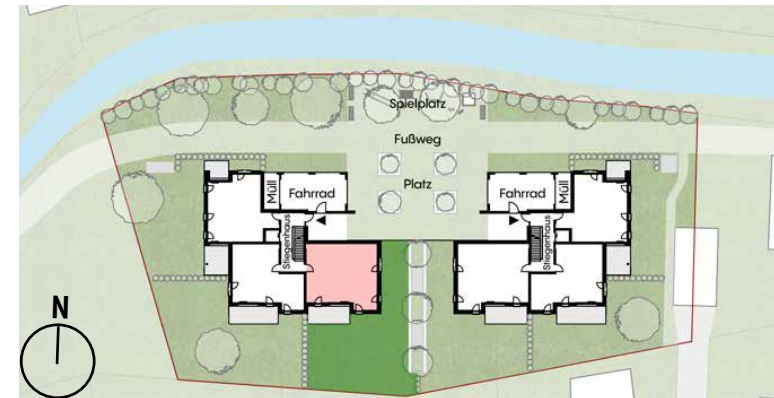
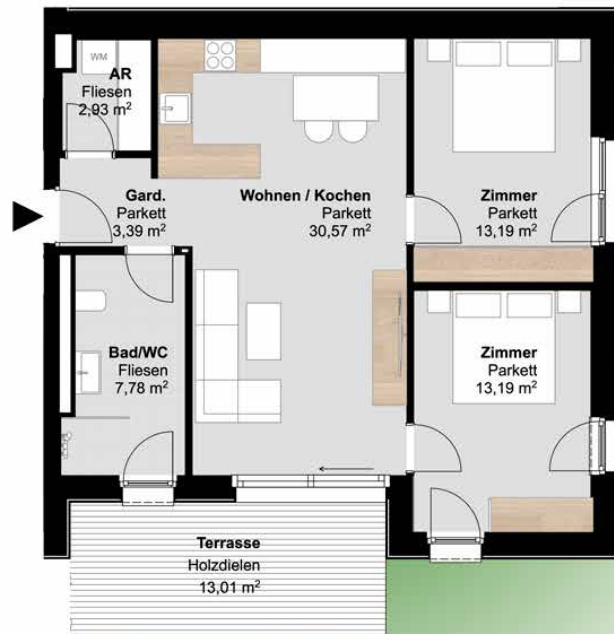
TOP 15



Lage	EG
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	60,43 m ²
Terrasse	15,21 m ²
Garten	213,26 m ²
Kellerabteil	3,98 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 02

PREIS: € 408.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

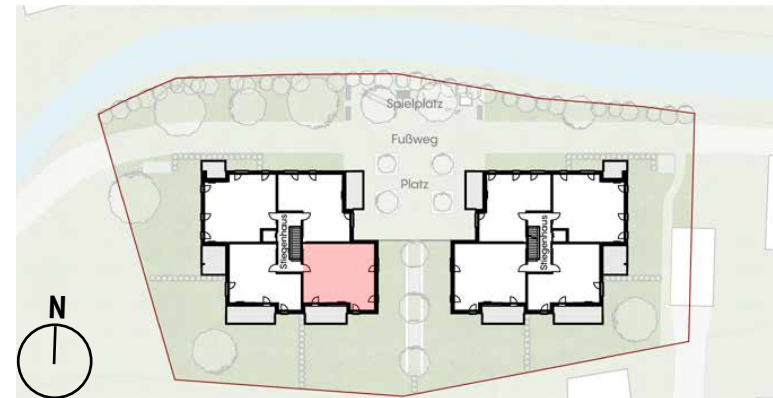
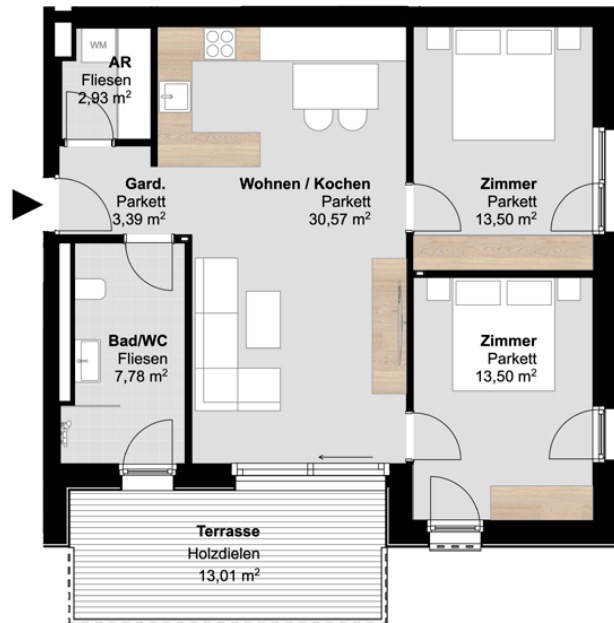
TOP 16



Lage	EG
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	71,05 m ²
Terrasse	13,01 m ²
Garten	173,19 m ²
Kellerabteil	4,02 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 08

PREIS: € 489.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

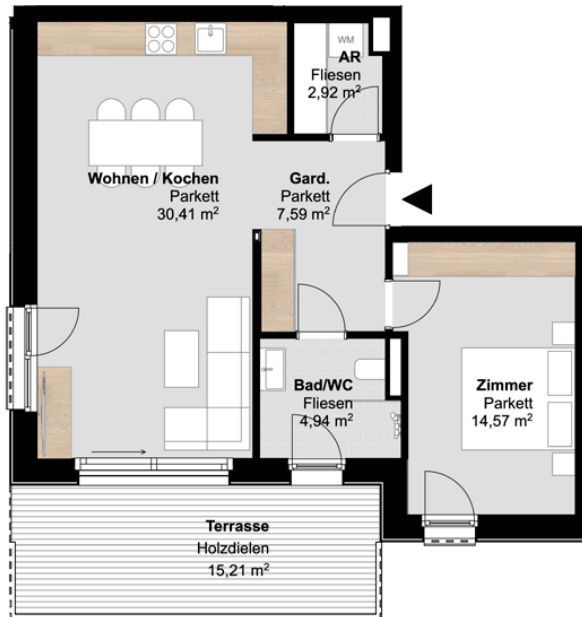
TOP 17



Lage	OG 1
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	71,67 m ²
Terrasse	13,01 m ²
Kellerabteil	4,20 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 09

PREIS: € 471.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

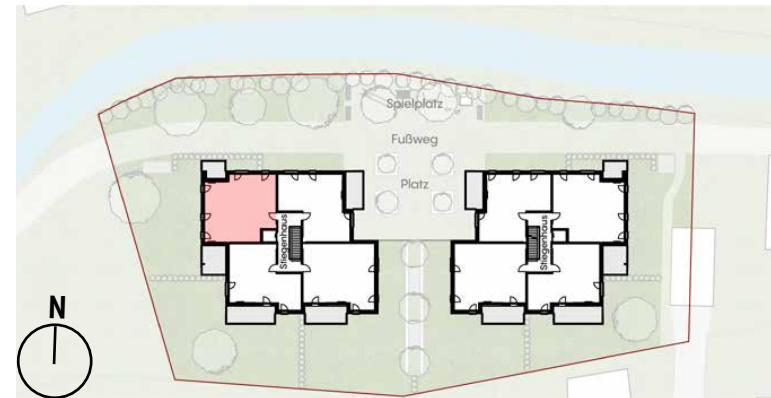
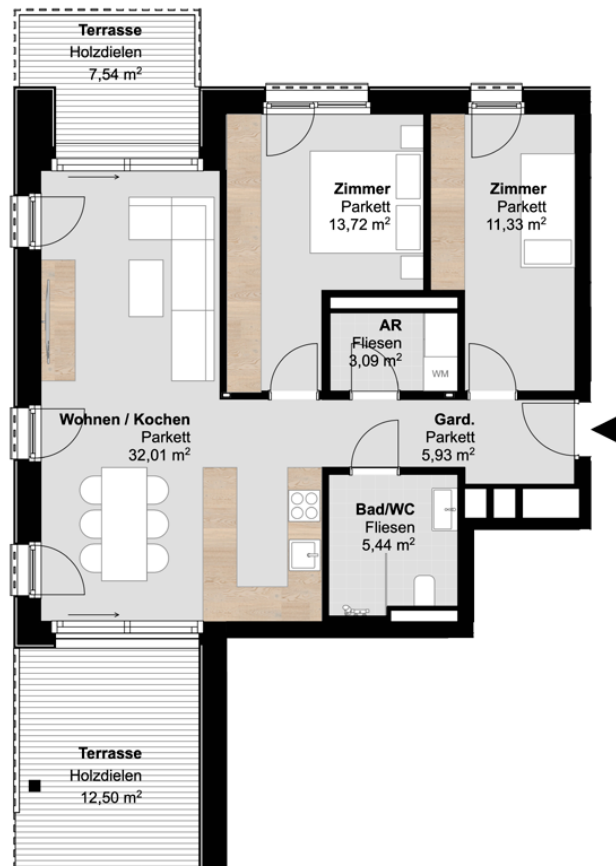
TOP 18



Lage	OG 1
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	60,43 m ²
Terrasse	15,21 m ²
Kellerabteil	3,98 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 10

PREIS: € 395.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

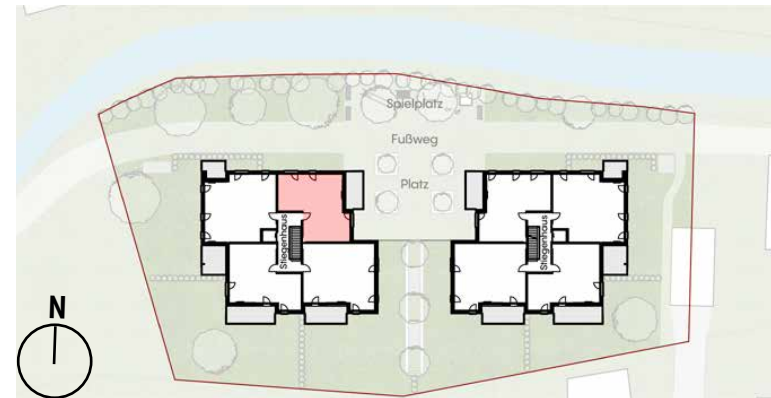
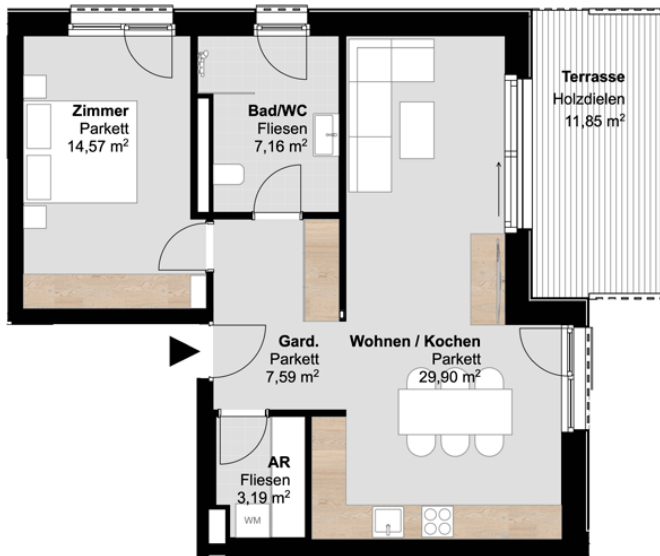
TOP 19



Lage	OG 1
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	71,52 m ²
Terrasse	20,04 m ²
Kellerabteil	4,11 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 11

PREIS: € 452.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

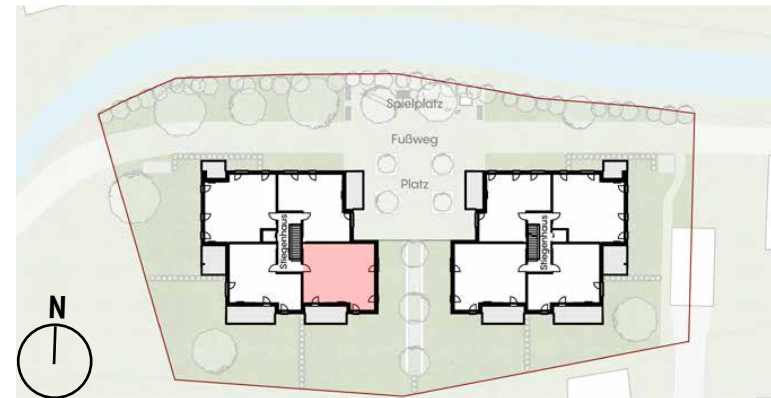
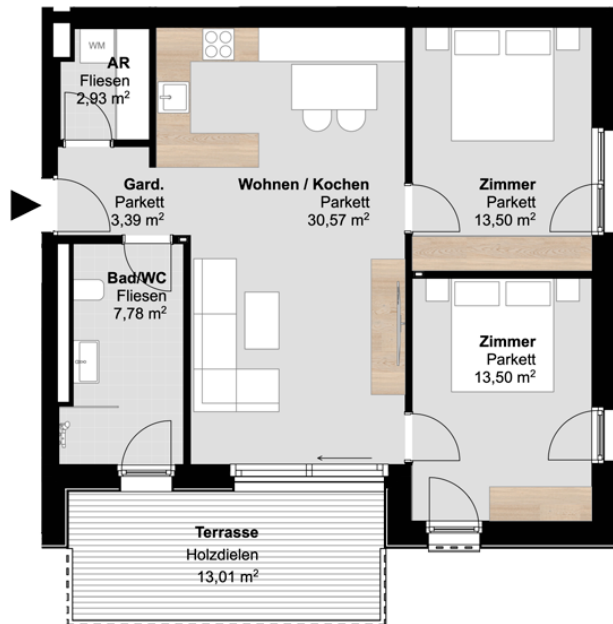
TOP 20



Lage	OG 1
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	62,41 m ²
Terrasse	11,85 m ²
Kellerabteil	3,98 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 18

PREIS: € 387.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

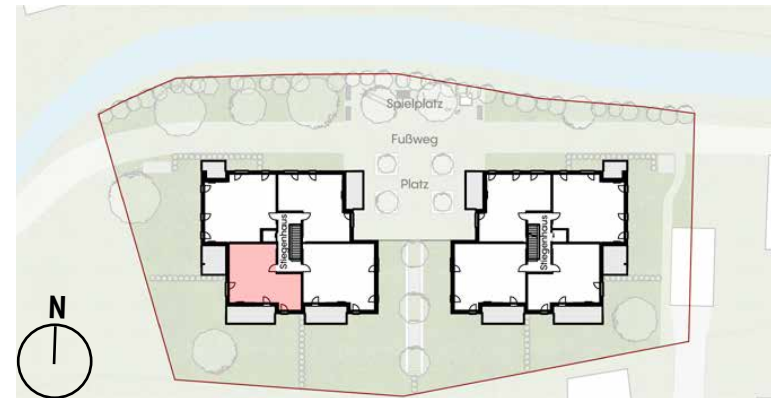
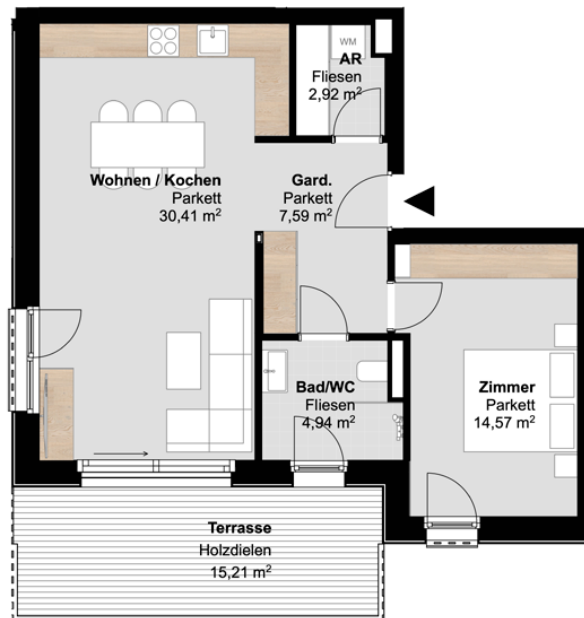
TOP 21



Lage	OG 2
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	71,67 m²
Terrasse	13,01 m²
Kellerabteil	5,00 m²
Tiefgaragenstellplatz	TG 17

PREIS: € 481.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

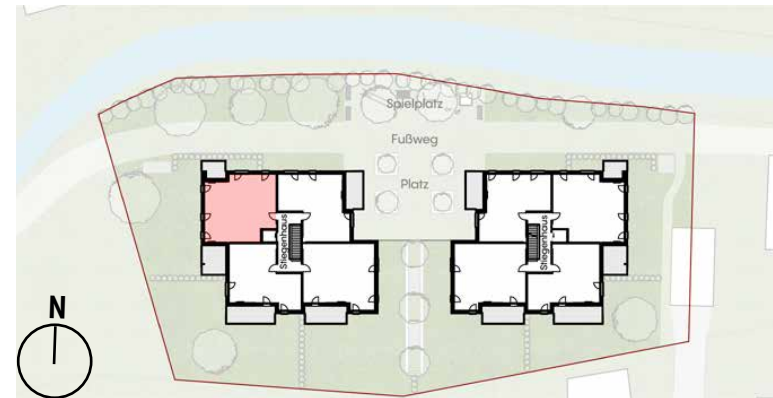
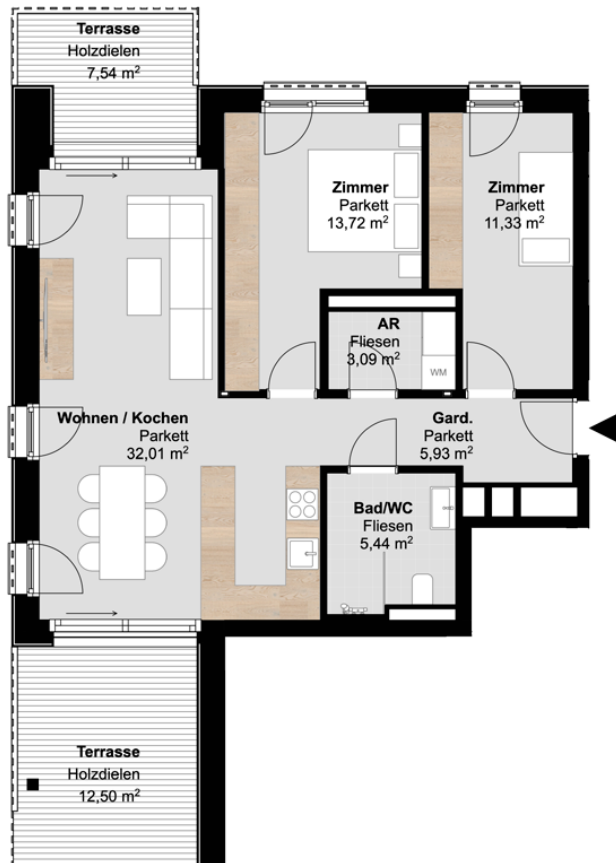
TOP 22



Lage	OG 2
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	60,43 m ²
Terrasse	15,21 m ²
Kellerabteil	3,98 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 16

PREIS: € 399.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

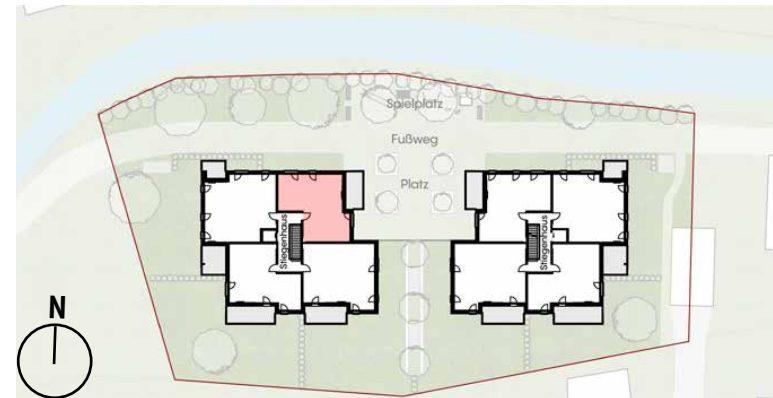
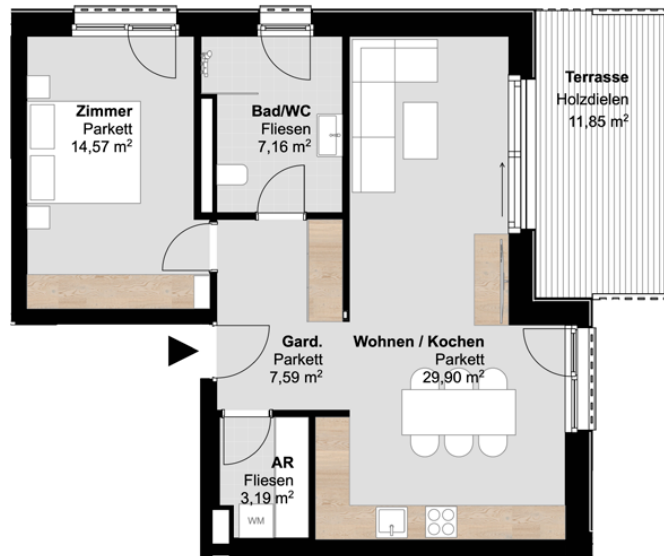
TOP 23



Lage	OG 2
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	71,52 m ²
Terrasse	20,04 m ²
Kellerabteil	5,00 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 15

PREIS: € 467.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

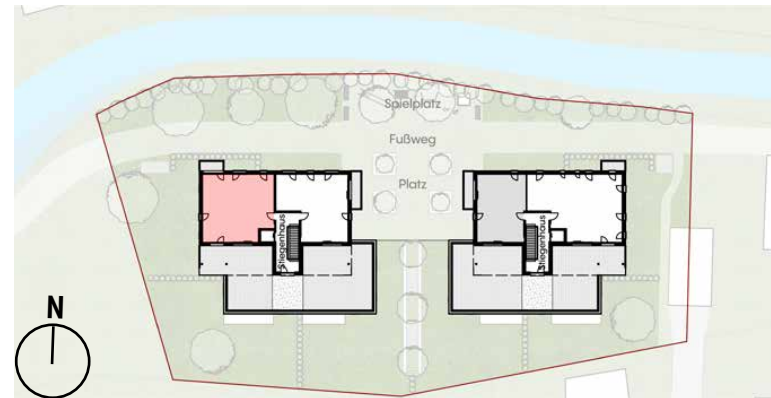
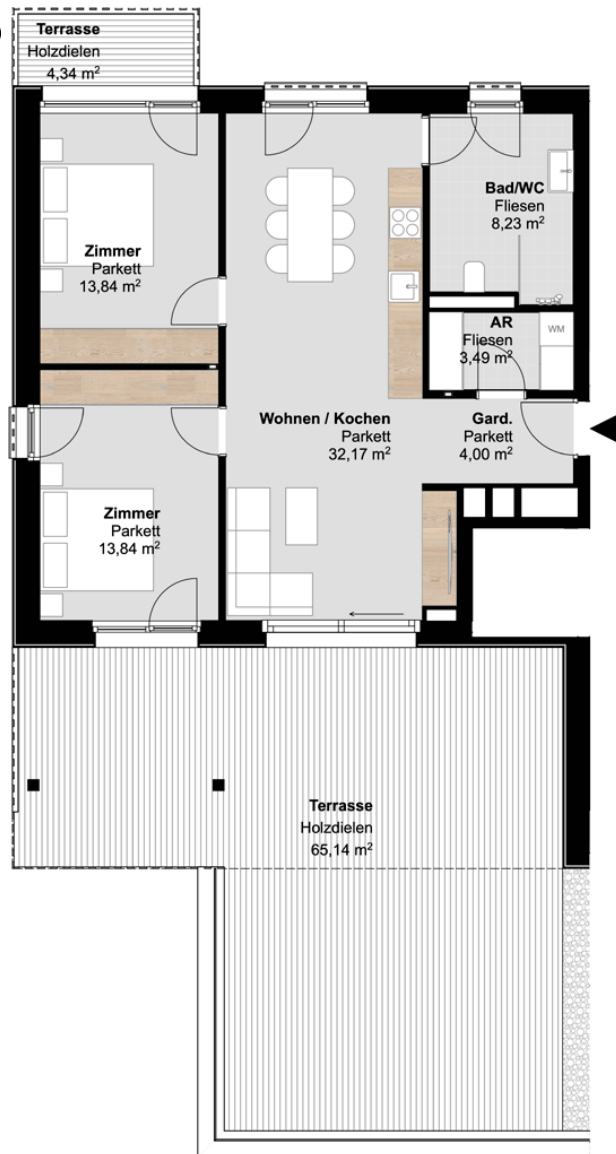
TOP 24



Lage	OG 2
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	62,41 m ²
Terrasse	11,85 m ²
Kellerabteil	4,02 m ²
Tiefgaragenstellplatz	TG 14

PREIS: € 390.000
 ZZGL: € 27.000,- TIEFGARAGENSTELLPLATZ

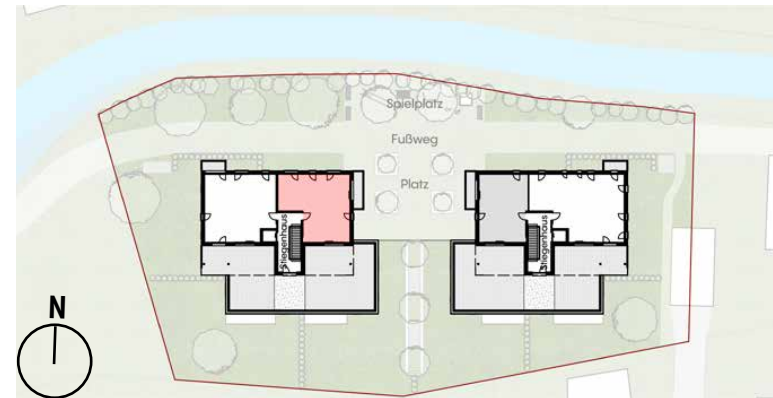
TOP 25



Lage	DG
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	75,57 m²
Terrasse	69,48 m²
Kellerabteil	6,32 m²
Tiefgaragenstellplatz	TG 13

Reserviert

TOP 26



Lage	DG
Zimmeranzahl	2
Wohnnutzfläche	67,94 m²
Terrasse	86,19 m²
Kellerabteil	4,86 m²
Tiefgaragenstellplatz	TG 12

Reserviert

i



Information

Preise gültig bis 31.März 2027



walter.wakonigg@regioimmobilien.at

www.regioimmobilien.at

+43 664 545 22 48