



Dein neues
Handwerkerprojekt!

Panorama Ausblick
Große Räume
Viel Platz
Ruhe

EXPOSÉ

Sonnige
4-Zimmer
Wohnung
im Obdorf

Sonnenbergstraße 19 /9
6700 Bludenz

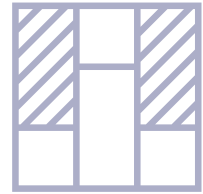


Privatverkauf

Herr Koray Atarlar, BA
+43 660 5724455
atarlar.koray@gmail.com

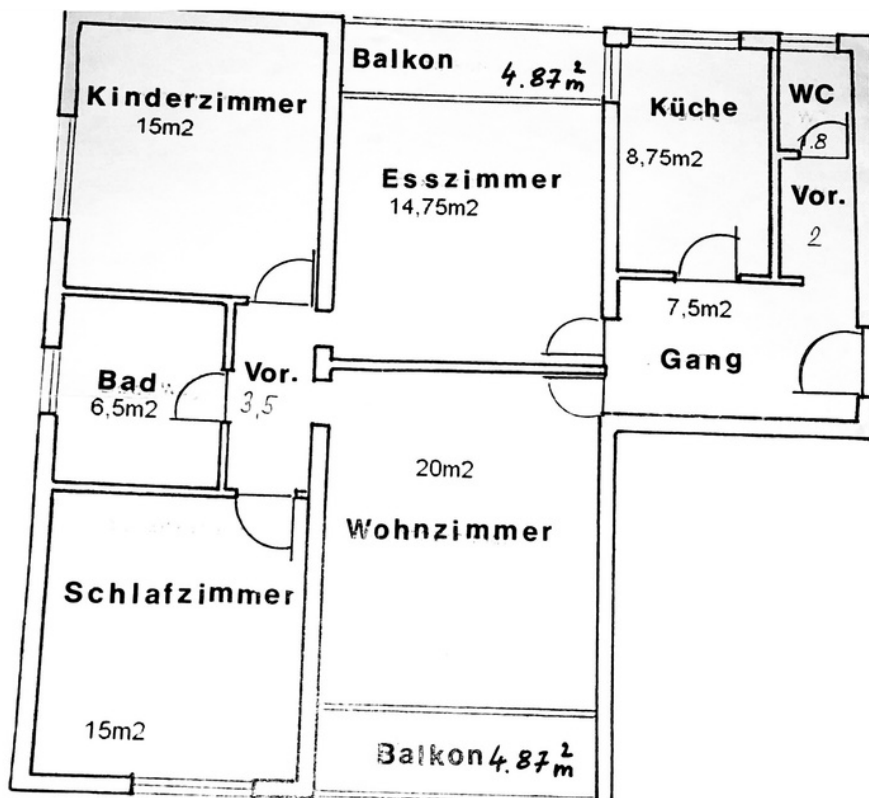
KONTAKT

Genug Stauraum für deine Familie!



Idealer Grundriss

- 95 m² Wohnfläche
- Zwei Balkone á 5 m² (verglast)
- Zweites Obergeschoss (TOP 9)
- Baujahr 1968
- Zentrale Gasheizung (auch für Warmwasser)
- **Renovierungsbedürftig (u.a. Badezimmer & Bodenbeläge)**
- Vier großzügige Zimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Separates Gäste WC
- Abgetrennte Küche
- Zwei Balkone
- Genügend Stellplätze für die Allgemeinheit vorhanden
- Rep. Fond Stand per 31.12.2025: € 163.140,35
- Energieausweis im Anhang





Sonnige 4-Zimmer Wohnung

Kaufpreis

€ 329.000,-

Zuzüglich Steuern, Gebühren und Zusatzkosten





KÜCHE

gebrauchte
Einbauküche
von Danküchen
samt
Elektrogeräte



ca. 8,75 m²

BADENZIMMER



ca. 6,5 m² (ohne E-Geräte)



GÄSTE WC



KINDERZIMMER





WOHNZIMMER



STUBE - ESSZIMMER

SCHLAFZIMMER



Energieausweis für Wohngebäude Nr. 87955-1

oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



Objekt	MFH Sonnenbergstr 19				
Gebäude (-teil)	EG OG1-3		Baujahr	1968	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser		Letzte Veränderung	ca. 2010	
Straße	Sonnenbergstraße 19		Katastralgemeinde	Bludenz	
PLZ, Ort	6700	Bludenz	KG-Nummer	90002	
Grundstücksnr.	553/3		Seehöhe	570 m	

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB _{Ref.} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO ₂ kg/m²a	f _{GEE} x/y
A++	10	60	8	0,55
A+	15	70	10	0,70
A	25	80	15	0,85
B	50	160	30	1,00
C		C 210	D 40	C 1,63
D	D 116			
E	150	280	50	2,50
F	200	340	60	3,25
G	250	400	70	4,00

HWB_{Ref.}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Bauangebotsverordnung LGB/Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGB/Nr. 92/2016, in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

EAW-Schlüssel: NHUIYDXS

1.1

ENERGIEAUSWEIS