



URLAUB IM EIGENEN HAUS IM HAUS

BLUDENZ ■ SCHILLERSTRASSE 2

PRIMUS IMMOBILIEN
Beatus Fleisch



Beschreibung

BLUDENZ ■ SCHILLERSTRASSE 2

Exklusives Penthouse mit spektakulärer Dachterrasse – Wohnen auf höchstem Niveau

Diese außergewöhnliche zweigeschoßige Penthousewohnung vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein einzigartiges Wohngefühl. Sie erstreckt sich über das zweite und Dachgeschoss des Gebäudes „Schillerstraße 2“, das zwischen 2006 und 2008 aufwendig kernsaniert und in ein modernes Wohn- und Geschäftshaus umgewandelt wurde.

Ein Lift bringt Sie bequem bis zur Wohnung ins 2. Obergeschoß. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem die beiden Schlafzimmern sowie das Badezimmer erschlossen werden. Das moderne Bad überzeugt mit einer exklusiven Ausstattung und stilvollem Design. Eine elegante Holzterrasse führt in das Dachgeschoss und eröffnet den lichtdurchfluteten Wohnbereich.

Hier erwartet Sie der großzügige Wohn- und Essbereich, der das Herzstück dieser besonderen Immobilie bildet. Große Panoramafenster schaffen ein helles und offenes Ambiente und bieten gleichzeitig ein Höchstmaß an Privatsphäre – die Wohnung ist von außen nicht einsehbar, wobei elektrisch betriebene Jalousien für zusätzlichen Komfort sorgen. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche mit Siemens-Markengeräten fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und bietet mit en ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Maßgefertigte Tischlereinbauten sorgen in der gesamten Wohnung für viel Stauraum und unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie. Edle Parkettböden sowie eine angenehme Fußbodenheizung runden das exklusive Wohnkonzept ab.

Direkt vom Wohnbereich gelangen Sie auf die rund 84 m² große Dachterrasse, die sich nach drei Himmelsrichtungen öffnet. Sie ist teilweise überdacht und mit hochwertigem Holz- sowie einem eleganten Steinbelag ausgestattet. Eine großzügige Sonnenmarkise schafft sowohl sonnige als auch schattige Rückzugsbereiche. Besonders beeindruckend ist der traumhafte Rundumblick auf die Bludener Bergwelt, der dieser Terrasse eine ganz besondere Atmosphäre verleiht und sie zu einem außergewöhnlichen Ort der Erholung macht.

Ein separates Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein beleuchteter Einbauschränk bieten zusätzlichen Stauraum für Terrassen- und Haushaltsutensilien im obersten Geschoß. Ein Keller-raum sowie ein seitlich geschlossener Carport vervollständigen dieses attraktive Angebot.

Diese außergewöhnliche zweigeschoßige Penthousewohnung verbindet stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und eine einzigartige Dachterrasse zu einem Zuhause für höchste Ansprüche – hier holt man sich ganz einfach den Urlaub in die eigenen vier Wände.



TECHNISCHE DATEN

- GSTNr. – 218/1 und .261/3 in EZ 130 KG Bludenz
- Baujahr 1951 – Kernsanierung: ca. 2008
- Wohnfläche: ca. 107 m²
- stilvolle Parkett- und Fliesenbeläge
- Holz-Fenster
- elektrisch gesteuerte Beschattungen
- moderne Küche ca. 15 Jahre alt
- hochwertige Einbaumöbel
- Terrasse: ca. 84 m² - neuer Holzbelag
- Windschutzverglasung
- Markise Richtung Süden und Westen
- Kellerabteil: ca. 9 m²
- Lift bis ins 2. Obergeschoß
- Gas-Zentral-Fußbodenheizung
- ein Carport
- Solaranlage
- Außenfassade neu im Dachgeschoß (ca. 2020)
- Reparaturfonds gesamt per 31.12.2025:
ca. 33.000,-
- HWB 52 kWh/m²a
- verfügbar: Herbst 2026

KAUFPREIS

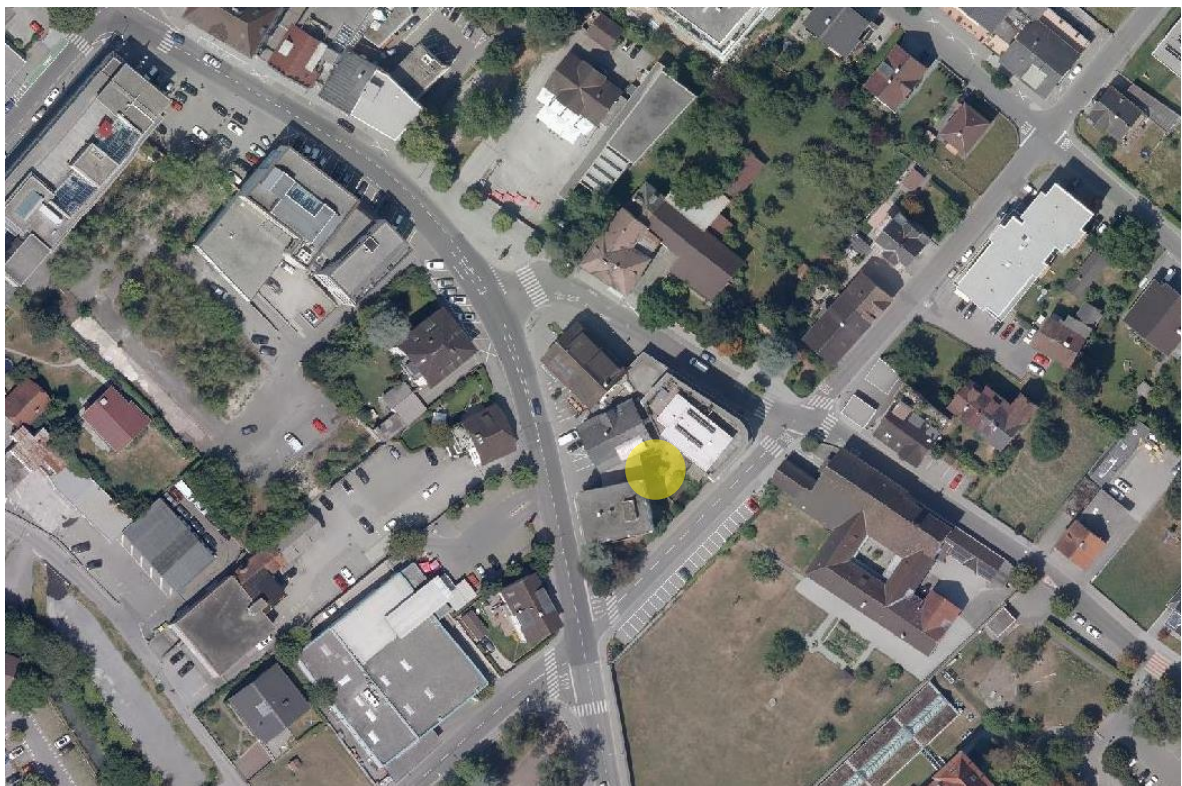
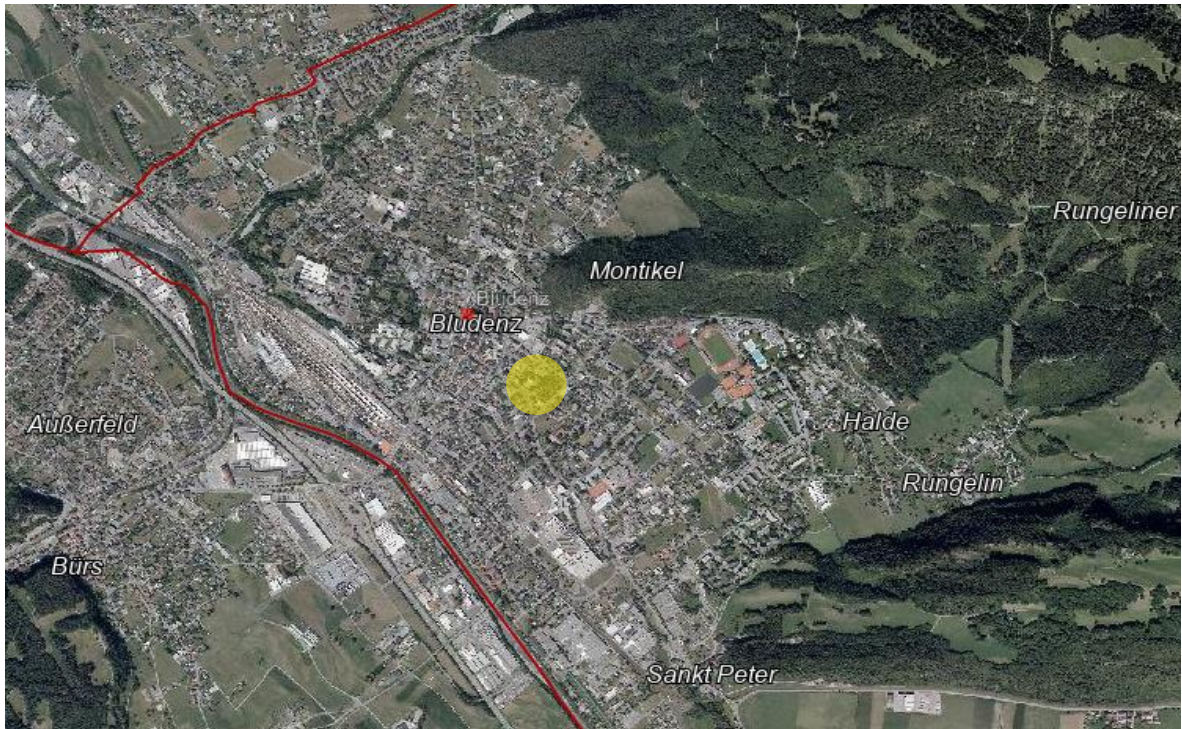
- Wohnung: € 720.000,-
- Carport: € 18.000,-

MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

- Wohnung: € 412,-
zuzüglich € 156,- Reparaturfonds
- Carport: € 14,-
zuzüglich 8,- Reparaturfonds

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



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



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



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



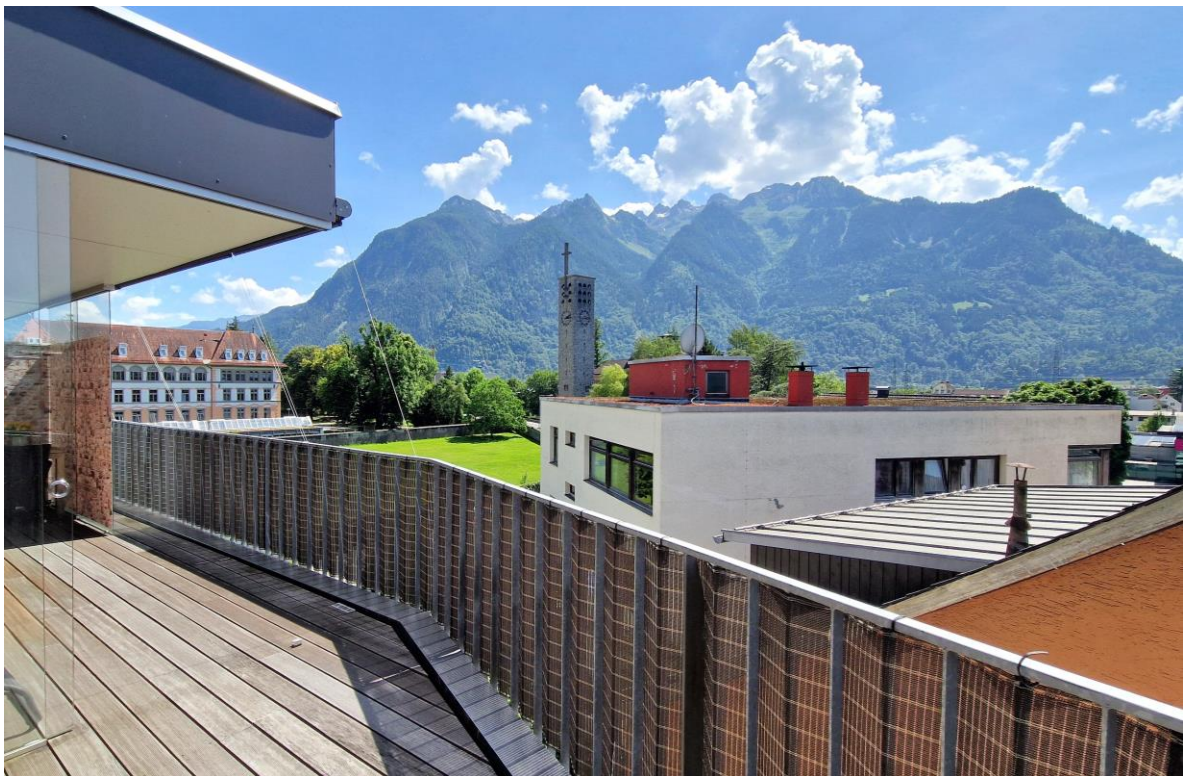
Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



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



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



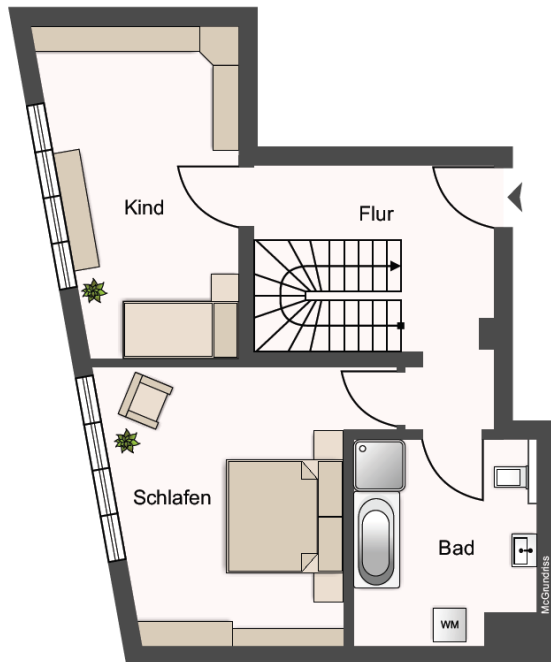
Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
 +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



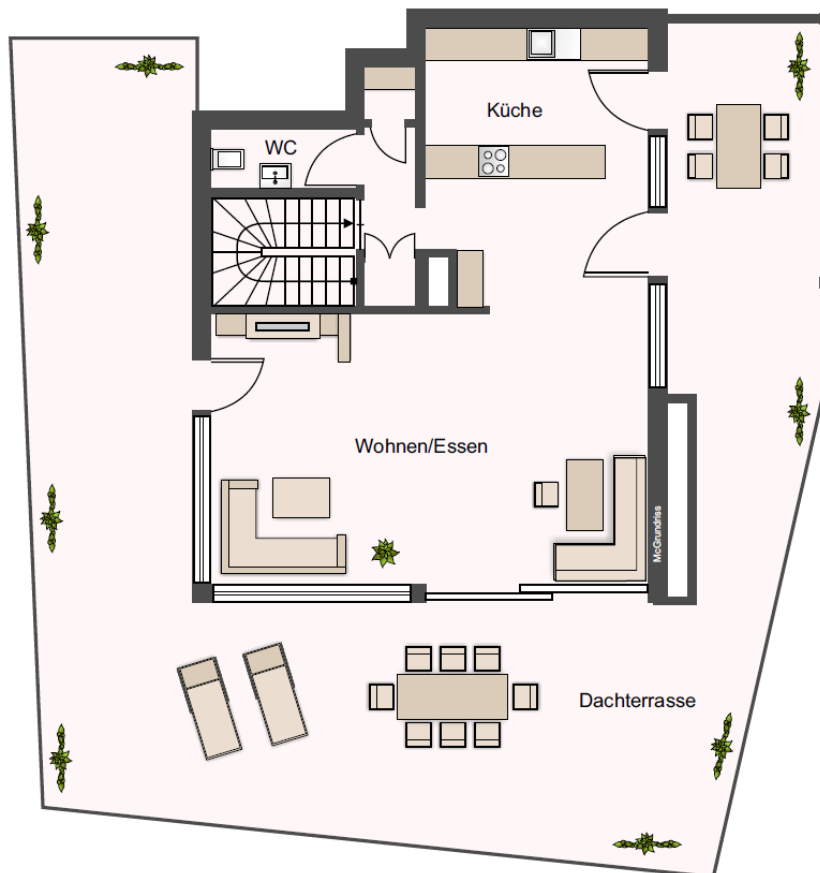
Nutzen sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren sie gleich telefonisch einen Termin unter:
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: beatus.fleisch@primusimmobilien.at



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



2. Obergeschoß



Dachgeschoß