



# ZENTRALE 2-ZIMMER- WOHNUNG ZU VERKAUFEN

BLUDENZ ■ WALSERWEG 7A

**PRIMUS IMMOBILIEN**  
Beatus Fleisch



# Beschreibung

BLUDENZ ■ WALSERWEG 7A

In begehrter Wohnlage im Bludener Obdorf präsentiert sich diese einladende 2-Zimmer-Wohnung als ideales Zuhause für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage. Die perfekte Kombination aus Stadtleben und Naturgenuss macht diese Adresse besonders attraktiv: In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß sowohl die charmante Bludener Altstadt mit ihren Cafés, Boutiquen und kulturellen Angeboten als auch das weitläufige Naherholungsgebiet rund um den Muttersberg – ein Paradies für Spaziergänger, Wanderer und Outdoorfans.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem über einen Lift erreichbar. Auf ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein freundlich gestaltetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie eine gut eingeteilte Küche. Der sonnige Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet angenehme Ausblicke. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein zugehöriger Garagenplatz rundet das Gesamtangebot komfortabel ab und macht die Parkplatzsuche überflüssig.

Diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Lagevorteile und Alltagstauglichkeit – eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohngegenden von Bludenz.

## DATEN

- gepflegte Wohnanlage
- Baujahr ca. 1970
- 2-Zimmerwohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4. Obergeschoß
- schöner Balkon
- Kabel TV, Gaszentralheizung
- Kellerabteil, Tiefgaragenplatz
- HWB: 246 kWh/m<sup>2</sup>a
- Stand Reparaturfond per 31.12.2024: ca. € 44.600,-

## KAUFPREIS-BESTPREISANBOT

Die Wohnung wird ohne festgelegten Verkaufspreis angeboten. Die Preisvorstellung von € 240.000,- für die Wohnung und € 15.000,- für den Tiefgaragenplatz dient als Orientierung und ist nicht bindend, der Eigentümer möchte dem Markt bewusst Raum geben und ist offen für seriöse Angebote.

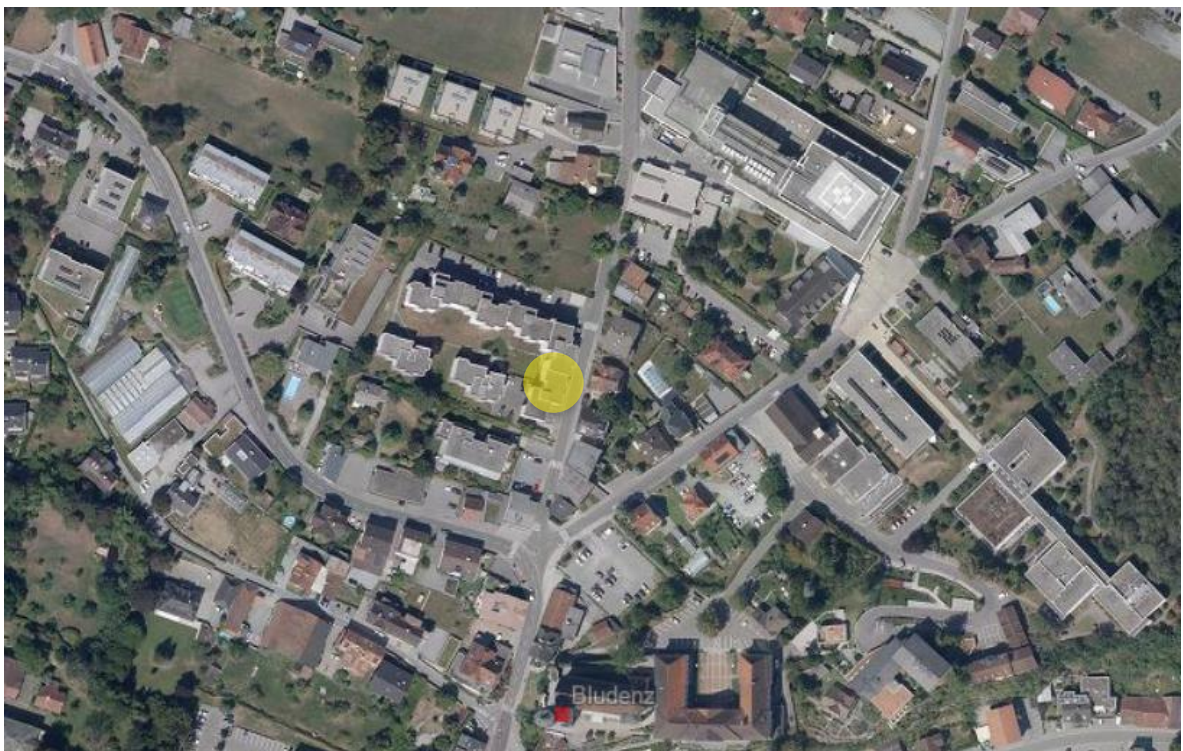
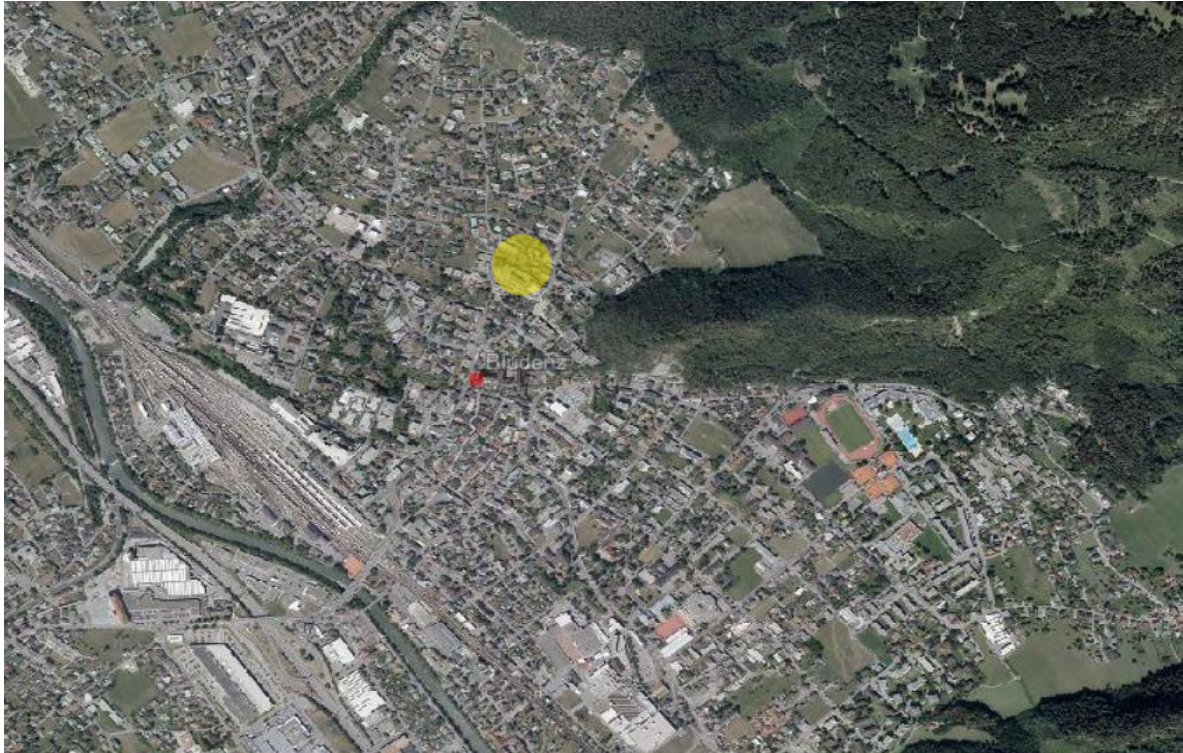
## MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

- ca. € 392,- (davon ca. € 69,- Reparaturfond)

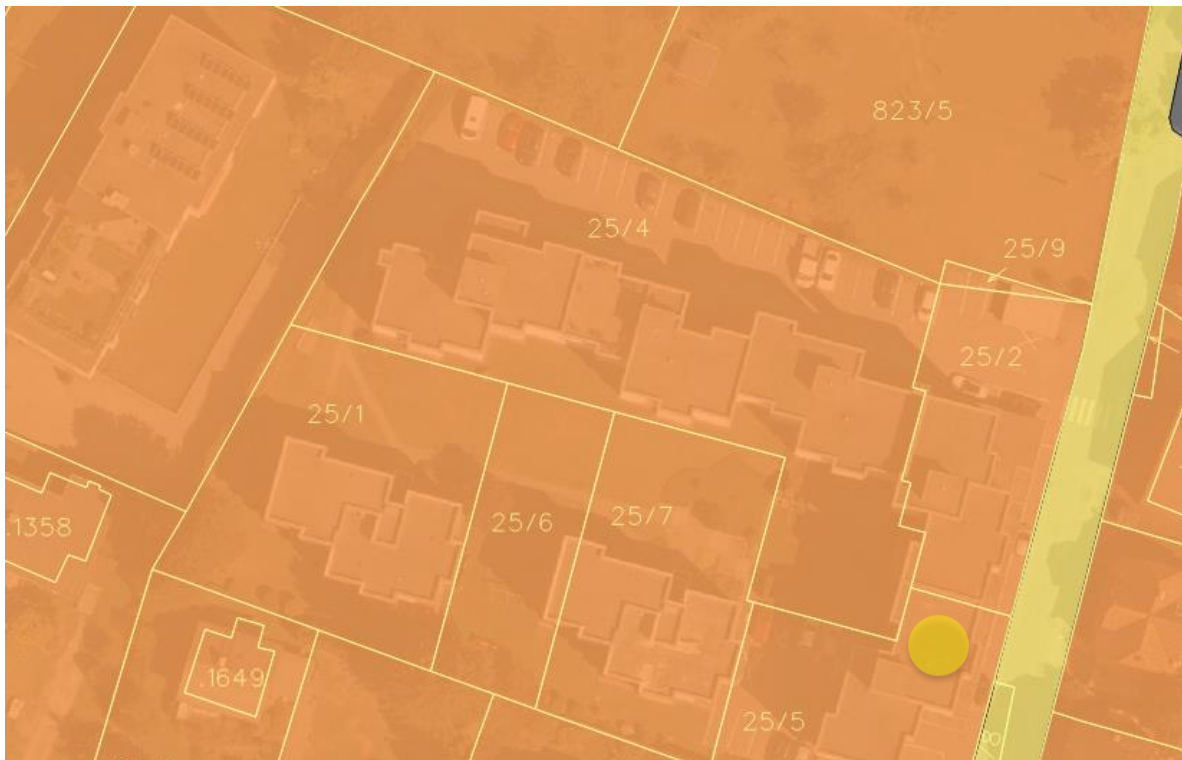
## NEBENKOSTEN

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- 1,5 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandaabwicklung + 20 % MwSt.
- 3,0 % Vermittlungshonorar + 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: [isabell.bickel@primusimmobilien.at](mailto:isabell.bickel@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: [isabell.bickel@primusimmobilien.at](mailto:isabell.bickel@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: [isabell.bickel@primusimmobilien.at](mailto:isabell.bickel@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: [isabell.bickel@primusimmobilien.at](mailto:isabell.bickel@primusimmobilien.at)

