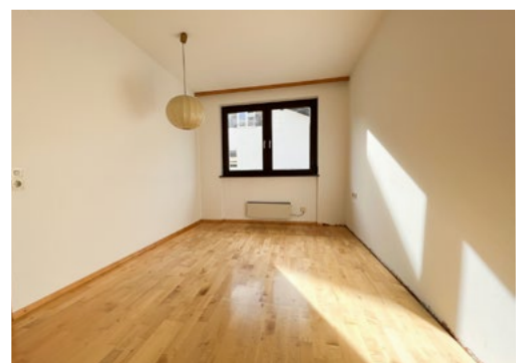


6700 BLUDENZ

Attraktive, gepflegte 4-Zimmerwohnung zum fairen Kaufpreis



**Kaufpreis
€ 315.000**



Willkommen in der Alpenstadt Bludenz – einem charmanten Ort, der Kultur, Natur und Lebensqualität vereint! Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet auf ca. 72 m² durchdachten Wohnkomfort: Ein geräumiger Wohn-Essbereich, drei separate Zimmer, eine moderne Küche sowie ein Badezimmer mit separatem WC. Der Balkon lädt zum Entspannen ein, während ein Parkplatz, eine Garage sowie ein Kellerabteil zusätzlichen Komfort bieten.

DIE ALPENSTADT BLUDENZ

Mit rund 14.000 Einwohnern ist Bludenz Bezirkshauptstadt und verbindet Mensch, Natur, Kultur, Sport, Wirtschaft zu einem Ort der Begegnung. Die historische Altstadt von Bludenz mit seinen romantischen Laubengängen und verwinkelten Gassen ist eine der Schönsten des Landes und lädt zum Flanieren ein.

ARBEITEN IN DER REGION

Die Region Bludenz ist ein innovativer Arbeitgeber. Eine Vielzahl von renommierten Unternehmen bieten interessante Arbeitsmöglichkeiten. Zudem ist der Bezirk Bludenz mit den Tälern Montafon, Brandnertal, Klostertal und dem Arlberg sowie Walsertal einer der stärksten alpinen Fremdenverkehrsregionen Österreichs.

HOHE LEBENS- UND WOHNQUALITÄT

Die ETW befindet sich in der Gilmstraße 27, im Stadtteil Unterstein, in einem schönen, gepflegten Mehrparteienhaus und hat sich den Charme eines ruhigen Wohn- und Lebensraumes in der Stadt erhalten. Hektik und Stress der Stadt zu entfliehen, dennoch deren Vorteile zu nützen ist in dieser Wohngegend gegeben.

INFRASTRUKTUR

Es besteht eine exzellente Infrastruktur durch die mittelbare Nähe zum Stadtzentrum. Sie wohnen nur wenige Gehminuten von Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie etwa Apotheke, Bank, Gastronomie entfernt. Auch Einrichtungen wie Kindergarten und Schulen (Gymnasium, Handelsakademie, Handelsschule, Berufsschulen) sind fußläufig rasch erreichbar. Ein besonderer Lagevorteil ist die Nähe zum Alpenerlebnisbad Val Blue mit Saunalandschaft und dem Sportstadion Unterstein. Die Anbindung an das Busnetz ist sehr gut.

BESTANDSIMMOBILIE – DER KÄUFERWUNSCH UNSERER ZEIT

Bei einer Bestandsimmobilie profitieren Käufer von günstigeren Preisen bei gleichzeitigem Charme und Charakter der Immobilie. Wenn die Immobilie zudem in einer der schönsten Alpenregionen gelegen, wird ein Kauf besonders lohnenswert

GRUNDRISS

Die Eigentumswohnung mit einer Wohnraumnutzung von ca. 72 m² befindet sich im 2. Obergeschoß. Der vorgelagerte Balkon (ca. 10 m²) mit herrlicher Aussicht lädt zum Verweilen ein. Aufgrund der sehr guten Aufteilung der 4-Zimmerwohnung ist der Wohnraum sehr gut genutzt.

Die Grundfläche der Wohnung beläuft:

- Wohn- Esszimmerbereich mit Diele ca. 27 m²
- der Küchenbereich ca. 7 m²
- das Schlafzimmer ca. 12 m²
- das Kinderzimmer ca. 11 m²
- das Arbeitszimmer ca. 8 m²
- das Badezimmer ca. 4 m²
- das WC ca. 3 m²

Insgesamt ist die Wohnung äußerst gepflegt, ansprechend und funktionell. Durch die gut überlegte Zimmergestaltung entsteht ein einheitlicher Wohlfühlfaktor für Alt und Jung.

Ein separates Kellerabteil (ca. 5 m²) sowie ein Trockenraum bieten zusätzlichen Abstellfläche bzw. Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage und ein Kfz-Abstellplatz sind der Wohnung zugehörig.

Auch aufgrund der geringen Betriebskosten ist das Objekt sehr interessant!

OBJEKTDATEN


Art:	Eigentumswohnung
Ort:	6700 Bludenz, Gilmstraße 27
Wohnungslage:	2. OG
Wohnnutzfläche:	ca. 72 m ²
Balkon:	ca. 10 m ²
Parkplatz:	Garage und 1 KFZ-Abstellplatz im Freien
Kellerabteil:	ja
Lift:	nein
Beziehbar:	nach Vereinbarung mit dem Verkäufer
Baujahr:	1982
Heizung:	elektrisch
Betriebskosten:	ca. 185 € pro Monat
Rücklage	110 € pro Monat
Kaufpreis:	€ 315.000
Sonstige Auslagen:	3,5% Grunderwerbssteuer 1,1% Grundbuchseintrag (Neu: Befreiung bei Hauptwohnsitz ist möglich) Vertragserrichtungskosten und Barauslagen 3,6% Vermittlungshonorar inkl. MWST

GUT & FITSCH IMMOBILIEN

Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von der schönen 4-Zimmerwohnung mit Balkon zu machen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail.

Gut & Fitsch Immobilien garantieren Ihnen professionelle, persönliche Beratung vor Ort, Unabhängigkeit, eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe. Auch in weiterer Folge sind wir gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner in Immobilienfragen.



***Interesse geweckt?
Kontaktieren Sie uns
noch heute!***

Dieses Angebot ist freibleibend. Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Irrtum bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abzuschließende Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

FOTOGALERIE



Außenansicht



Außenansicht



Aussicht



Aussicht



Aussicht



Treppenhaus

FOTOGALERIE



Eingangsbereich



Küche



Küche



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich

FOTOGALERIE



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich



Zimmer 1



Zimmer 2



Badezimmer

FOTOGALERIE



Badezimmer



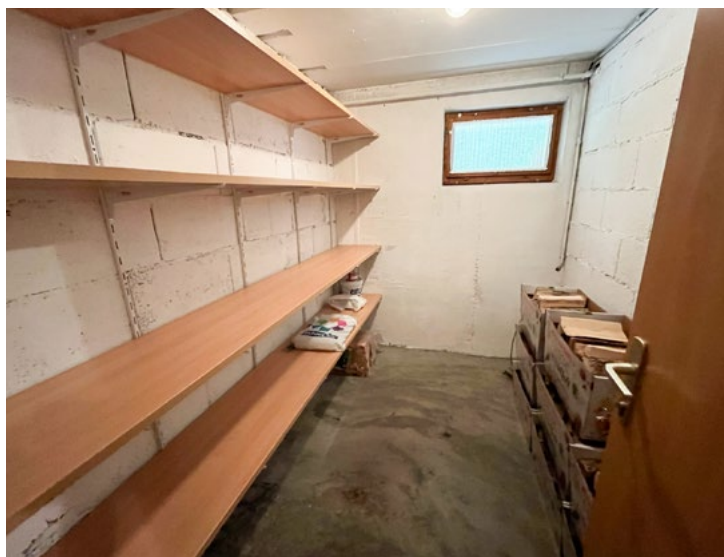
WC



Balkon



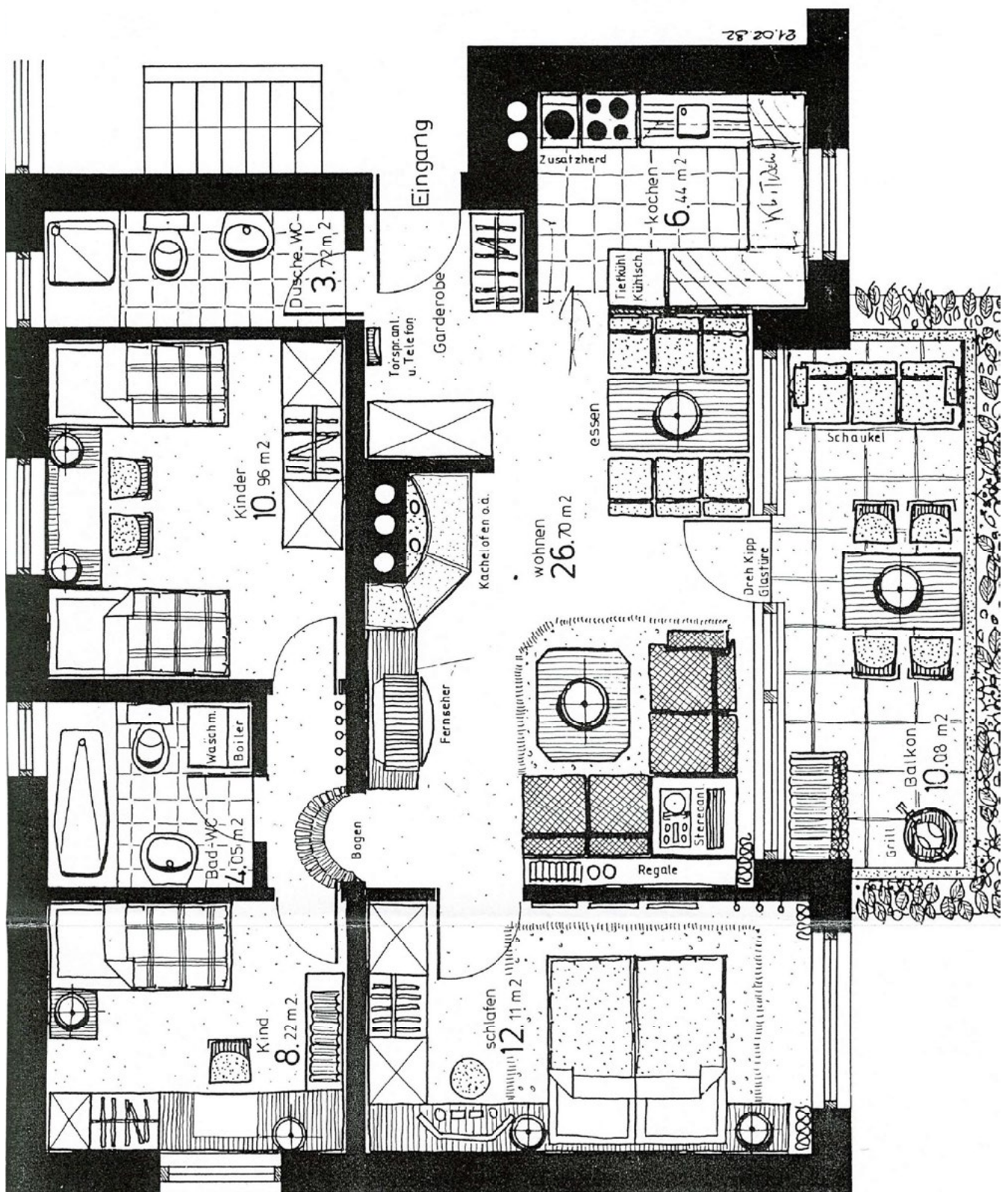
Balkon



Kellerabteil



Garage



↓
Süd-Westen

GRUNDRISS

Energieausweis für Wohngebäude

EA-Nr. 215446-1



BEZEICHNUNG	WA Gilmstraße 27, Bludenz	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Gilmstraße 27: 1-6	Baujahr	ca. 1982
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzeinheiten	Letzte Veränderung	ca. 1982
Straße	Gilmstraße 27	Katastralgemeinde	Bludenz
PLZ, Ort	6700 Bludenz	KG-Nummer	90002
Grundstücksnr.	.984/4	Seehöhe	570

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB_{Ref.} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO_{2eq} kg/m²a	f_{GEE}
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				
D	D 118	220	D 41	1,75
E	150	E 296	50	E 3,01
F	200	340	60	
G	250	400	70	4,00

HWB_{Ref.}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – 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 Bruttogrundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.

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.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **äquivalente Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase) 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 Baueingabeverordnung LGBI.Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBI.Nr. 68/2021 in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU zuletzt geändert durch die Richtlinie 2018/844/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-Schlüssel: DMKYKB3H



1.1

EAW



VOGIS