

## 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Weitblick in Top Lage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
 Kontakt: Matteo Fröhlich  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47, 6900 Bregenz  
 Telefon: 0043557424511  
 Mobile: 00436645373005  
 E-Mail: m.froehlich@phima.at

In sonniger und ruhiger Lage im beliebten Wohngebiet Bludenz Obdorf präsentiert sich diese charmante 3-Zimmerwohnung als ideale Wohlfühloase! Mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität, die sowohl Familien als auch Singles begeistern wird.

Der helle und einladende Eingangsbereich führt in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der dank der offenen Küche zu kulinarischen und geselligen Stunden einlädt. Zwei individuell nutzbare Zimmer – eines davon als behagliches Schlafzimmer – bieten Raum für Rückzug und kreative Entfaltung. Besonderen Komfort sorgen zwei moderne Bäder: Das erste Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche und WC, während das zweite, helle Tageslichtbad mit WC und Waschmaschinenanschluss ideale Alltagslösungen bereitstellt.

Die Wohnung überzeugt zudem mit einem praktischen Abstellraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Der große, nach Süden ausgerichtete Balkon mit ca. 20 m<sup>2</sup> lädt vom frühen Morgen bis in die Abendstunden dazu ein, Sonnenstrahlen zu genießen und entspannte Momente im Freien zu verbringen – ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Zur Immobilie gehören zudem ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz. Die gepflegte Wohnanlage inklusive ansprechender Grünflächen unterstreicht den hohen Wohnkomfort.

Nur wenige Minuten vom lebendigen Stadtzentrum entfernt, verbindet diese freundliche Eigentumswohnung urbanen Lifestyle mit ruhiger Erholung, und schafft somit ein ideales Zuhause in Bludenz Obdorf.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der attraktivsten Lagen der Stadt!

# Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen

---

|                                                       |                                               |                                             |                            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>             | Vorarlberg Bludenz, Bludenz, Rhätikonstraße 1 |                                             |                            |
| <b>Anzeigen ID</b>                                    | 285400                                        |                                             |                            |
| <b>Wohnfläche</b>                                     | 69.48 m <sup>2</sup>                          | <b>Zimmer</b>                               | 3                          |
| <b>Baujahr</b>                                        | 2006                                          | <b>Objektart</b>                            | Wohnung                    |
| <b>Objekttyp</b>                                      | Allgemein                                     | <b>Badezimmer</b>                           | 1                          |
| <b>Balkon</b>                                         | 19,18 m <sup>2</sup>                          | <b>Terrasse</b>                             | 19,18 m <sup>2</sup>       |
| <b>Keller</b>                                         | 5,53 m <sup>2</sup>                           | <b>Heizung</b>                              | Gas, Fußbodenheizung       |
| <b>Gesamtanzahl</b>                                   | 1                                             | <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 51.00 kwh/m <sup>2</sup> a |
| <b>Stellplätze</b>                                    |                                               | <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 0.81 kwh/m <sup>2</sup> a  |
| <b>Klasse</b>                                         |                                               |                                             |                            |
| <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                   | C                                             |                                             |                            |
| <b>Klasse</b>                                         |                                               |                                             |                            |
| <b>Gesamtenergieeffizienz- A Faktor (Klasse fGEE)</b> |                                               | <b>Externe ID</b>                           | phima_1566                 |
| <b>Parkplatz:</b>                                     | (Tief-)Garage (1)                             |                                             |                            |

---

Kaufpreis € 435.000  
Betriebskosten (exkl. Mwst) € 282