



## Gelegenheit! Attraktive, gepflegte 4-Zimmerwohnung zum fairen Kaufpreis



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Gut & Fitsch Immobilien GmbH  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Rungelinerstrasse 22, 6700 Bludenz  
Telefon: 0043555234511  
Mobile: 00436641001472  
E-Mail: office@immo-gutundfitsch.at

### Attraktive, gepflegte 4-Zimmerwohnung zum fairen Kaufpreis

#### 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 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 (6 Parteien) 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 (Stadt und Land Bus) 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.

## **Der Grundriss:**

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

Die Grundfläche der Wohnung beläuft:

1. Wohn- Esszimmerbereich mit Diele ca. 27 m<sup>2</sup>
2. der Küchenbereich ca.7 m<sup>2</sup>
3. das Schlafzimmer ca. 12 m<sup>2</sup>
4. das Kinderzimmer ca. 11 m<sup>2</sup>
5. das Arbeitszimmer ca. 8 m<sup>2</sup>
6. das Badezimmer ca. 4 m<sup>2</sup>
7. das WC ca. 3 m<sup>2</sup>

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. 5m<sup>2</sup>) sowie, ein Trockenraum bieten zusätzlichen Abstellfläche bzw. Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage und ein Kfz-Abstellplatz sind der Wohnung zugehörig.

Auch auf Grund der geringen Betriebskosten ist das Objekt sehr interessant!

Art: Eigentumswohnung

Ort: 6700 Bludenz, Gilmstraße 27

**Wohnungslage:** 2. OG

**Wohnnutzfläche:** ca.72m<sup>2</sup>

**Balkon:** ca.10m<sup>2</sup>

Parkplatz: eine Garage und ein KFZ-Abstellplatz im Freien

**Kellerabteil:** ja

**Lift:** nein

Beziehbar: nach Vereinbarung mit dem Verkäufer

Baujahr: 1982

Heizung: elektrisch

**Betriebskosten:** ca. 185,00 pro Monat

**Rücklage:** ca.€ 110,00 pro Monat

Kaufpreis Wohnung: € 268.000,00

Kaufpreis Garage: € 17.000,00

Kaufpreis Parkplatz: € 10.000,00

Sonstige Auslagen:

1. 3,5% Grunderwerbsteuer
2. 1,1% Grundbucheintrag (Befreiung bei Hauptwohnsitz)
3. Vertragserrichtungskosten und Barauslagen
4. 3,6% Vermittlungshonorar inkl. MWST

Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von der Eigentumswohnung 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.

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

Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludenz, Gilmstraße 27		
<b>Anzeigen ID</b>	286257		
<b>Wohnfläche</b>	72 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	660 m²
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1982
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Heizung</b>	Elektro
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung		

---

Kaufpreis	€ 268.000
-----------	-----------