

## Zentrale 2-Zimmerwohnung zu verkaufen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Primus Immobilien  
Kontakt: Beatus Fleisch  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Werdenbergerstraße 38  
Hausnummer, 6700 Bludenz  
PLZ):  
Telefon: +43 5552 62753  
Mobile: +43 664 26 16 123  
E-Mail: willkommen@primusimmobilien.at

In begehrter Wohnlage im Bludenzer 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 Bludenzer 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

1. gepflegte Wohnanlage
2. Baujahr ca. 1970
3. 2-Zimmerwohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4. Obergeschoß
4. schöner Balkon
5. Kabel TV
6. Gaszentralheizung
7. Kellerabteil
8. Tiefgaragenplatz
9. HWB: 246 kWh/m<sup>2</sup>a
10. beziehbar nach Rücksprache
11. Stand Reparaturfond per 31.12.2024: ca. € 44.600,-

## KAUFPREIS-BESTPREISANBOT

1. € 240.000,- Wohnung
2. € 15.000,- Tiefgaragenplatz

## MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

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

## NEBENKOSTEN

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer
2. 1,1 % Grundbucheintragung
3. 1,5 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt.
4. 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludenz, Walserweg 7a		
<b>Anzeigen ID</b>	291781	<b>Zimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	55 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1970
<b>Etage</b>	4. OG	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Verfügbar ab</b>	nach Rücksprache
<b>Heizung</b>	Gas		
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	246 kWh/m <sup>2</sup> a		

---

Kaufpreis	€ 240.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 15.000
Provision	3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.

## Erklärung Kosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer - 1,1 % Grundbucheintragung - 1,5 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt.
- 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.