



## Zentrale 2-Zimmerwohnung zu verkaufen



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

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

- 1. gepflegte Wohnanlage
- 2. Baujahr ca. 1970
- 3. 2-Zimmerwohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoß
- 4. schöner Balkon
- 5. Kabel TV
- 6. Gaszentralheizung
- 7. Kellerabteil
- 8. Tiefgaragenplatz
- 9. HWB: 246 kWh/m²a
- 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.

---

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Bludenz, Walserweg 7a		
Anzeigen ID	291781		
Wohnfläche	55 m²	Zimmer	2
Etage	4. OG	Baujahr	1970
Objektart	Wohnung	Objektyp	Allgemein
Badezimmer	1	Balkon	Vorhanden
Heizung	Gas	Verfügbar ab	nach Rücksprache
Heizwärmebedarf (HWB)	246 kwh/m²a		

---

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.