

## Wunderschöne 3-Zimmer Gartenwohnung inkl. TG im Zentrum von Bludenz zu verkaufen!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Jehle Immobilien KG
Kontakt:	Michael Jehle
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Wirtschaftspark Walgau, Eugen- Getzner-Str. 7 6710 Nenzing
Telefon:	00436643907866
Mobile:	-
E-Mail:	office@jehle-immo.at

### Wunderschöne 3-Zimmer Gartenwohnung inkl. TG im Zentrum von Bludenz zu verkaufen!

Zum Verkauf steht diese neuwertige 3-Zimmer Gartenwohnung mitten im Zentrum von Bludenz. Die Wohnanlage "Werdenbergpark" besteht aus 3 Gebäuden (Haus A, Haus C und Haus E) und wurde von der Firma I+R Schertler in massiver Bauweise in einer Hanglage errichtet. Im Kaufpreis inkludiert ist ein Tiefgaragenabstellplatz, ein Kellerabteil, eine Garderobe und auf Wunsch gerne diverse Möbelstücke. Die bestehende Wohnbauförderung von ca. € 83.000,00 kann zu attraktiven Konditionen übernommen werden. Die Betriebskosten belaufen sich monatlich auf € 251,23. Die monatliche Zuführung in den Reparaturfonds beträgt € 106,77. Der Rücklagefonds ist mit € 121.186,86 (Stand 31.12.2024) gut gefüllt.

Die Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von 80,03m<sup>2</sup> ist sehr schön geschnitten und wird mittels einer Fußbodenheizung (Erdwärme) erwärmt. Ein großes Highlight ist der riesige Garten mit 158,33m<sup>2</sup> Grünfläche und einer überdachten Terrasse mit zusätzlich 23,82m<sup>2</sup>. Auch das vorhandene Gäste WC ist ein großer Pluspunkt. Ein Rasenroboter, ein Hochbeet und diverse Pflanzen die als Sichtschutz dienen, bleiben der Wohnung erhalten.

#### Lage:

Der Standort der Wohnanlage besticht durch die Nähe zur Bludenz Altstadt und dem herrlichen Panoramablick auf die Bludenz Bergwelt. Die Lage erfüllt alle Ansprüche und zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur aus. Zu Fuß gelangen Sie in Kürze zum Bahnhof, in die Innenstadt, zu diversen Einkaufsmöglichkeiten uvm. Auch die Autobahnanschlüsse der A-14 sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

Nebenkosten: - 3,5 % Grunderwerbssteuer - 1,1 % Grundbucheintragungsgebühren (entfällt bei HWS-Anmeldung) - 3,6 % Vermittlungsprovision - 1,2 % Vertragserrichtungskosten

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludenz		
<b>Anzeigen ID</b>	291921		
<b>Wohnfläche</b>	80.03 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2019
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	23,82 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	158,33 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	6,79 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Solar, Fernwärme, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Frühjahr 2026	<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	27.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.80 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A	<b>Externe ID</b>	215

Kaufpreis € 450.000