

## Moderne 2-Zimmer Wohnung in Bestlage von Bludenz



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

Diese moderne und lichtdurchflutete Wohnung am Oberdorfweg in Bludenz besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich, der ein großzügiges Raumgefühl schafft und viel Platz für individuelle Gestaltung bietet. Die große Fensterfront lässt den gesamten Wohnraum in natürlichem Licht erstrahlen und eröffnet einen beeindruckenden Panoramablick auf die umliegende Bergwelt. Ein weiterer Höhepunkt ist der großzügige Balkon, der zum Entspannen einlädt und sich perfekt für gemütliche Stunden im Freien eignet.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und einem zeitlosen Design. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein praktisches Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenparkplatz, der besonders in den Wintermonaten für Komfort sorgt.

Die Lage in Bludenz-Oberdorf ist ideal: Nahversorger, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. Diese Wohnung vereint Wohnqualität, Komfort und eine attraktive Lage - perfekt für alle, die modernes Wohnen in den Alpen schätzen.

### Einmalkosten / Nebenkosten

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

Lage: Die Wohnung befindet sich am Oberdorfweg 3e in Bludenz, einer besonders begehrten Wohnlage, die Ruhe, Weitblick und optimale Infrastruktur vereint. Das Oberdorf gehört zu den attraktivsten Stadtteilen von Bludenz: leicht erhöht gelegen, sonnig ausgerichtet und bekannt für seine angenehme Wohnqualität. Von hier aus genießt man einerseits die Nähe zur Natur, andererseits erreicht man das Stadtzentrum in nur wenigen Minuten.

Der Alltag lässt sich äußerst bequem gestalten: Nahversorger, Bäckereien und kleinere Geschäfte liegen in kurzer Gehentfernung und ermöglichen schnelle Erschließungen ohne Auto. Für Familien besonders vorteilhaft ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur – Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A14 sind Pendler bestens angebunden. Gleichzeitig bietet die Umgebung vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Spazier- und Wanderwege starten praktisch vor der Haustür, und auch sportliche Ziele wie der Muttersberg oder das Alpenstädtchen selbst sind schnell erreichbar.

Die Lage kombiniert somit Ruhe, Natur, Nähe zum Stadtleben und eine hervorragende Infrastruktur – perfekte Voraussetzungen für ein komfortables und hochwertiges Wohnumfeld.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludenz, Obdorfweg 3e		
<b>Anzeigen ID</b>	292571		
<b>Wohnfläche</b>	58.93 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2016
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	17,49 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	17,49 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	4,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Fernwärme, Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	A
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.68 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- A+ Faktor (Klasse fGEE)</b>	
<b>Externe ID</b>	phima_1594		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)		

---

	Preis auf Anfrage
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 231,01
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000
	Tiefgarage