



## Gemütliche 3-Zimmer Erdgeschoßwohnung in Bludesch



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Kontakt:	Kerstin Jautz
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Am Garnmarkt 3 6840 Gotzis
Telefon:	05523 53 156
Mobile:	-
E-Mail:	makler@mag-kofler.at

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet auf rund 80?m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Atmosphäre überzeugt die Wohnung durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und den direkten Zugang zum Freien.

Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine separate, gut ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Genüsse, während zwei gemütliche Schlafzimmer für erholsame Nächte sorgen. Das Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC runden das Raumangebot ab. Die einladende Veranda bietet zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der für zusätzlichen Komfort sorgt.

### TECHNISCHE DATEN

Anlage: 7 Wohnblöcke mit 46 Wohneinheiten  
 Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss von Anlage 1  
 Lift: nicht vorhanden  
 Kellerabteil: vorhanden  
 Tiefgaragenstellplatz: vorhanden

### RAUMAUFTEILUNG

Vorraum: ca. 13,07 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,92 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 1,65 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 5,50 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 6,83 m<sup>2</sup>

Wohnen: ca. 20,76 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: ca. 15,40 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 11,98 m<sup>2</sup>

Veranda: ca. 5,60 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 82,71 m<sup>2</sup>**

## ZUBEHÖR

Keller: ca. 10 m<sup>2</sup>

## ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS

Wohnung Top 1 € 275.000,00

Tiefgaragenstellplatz: € 15.000,00

**Gesamtkaufpreis Gesamt € 290.000,00**

## INFORMATIONEN

aktuell besteht kein Bestandsverhältnis.

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung: ca. € 166,82

monatliche Dotierung Betriebskosten TG-Platz: ca. € 15,65

monatliche Dotierung Heizkosten Wohnung: ca. € 62,00

monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung: ca. € 93,45

monatliche Dotierung Reparaturfond TG-Platz: ca. € 8,08

## NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie

anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

## **SONSTIGE INFORMATION**

- Immobilie nach Absprache verfügbar
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Aufstellung Sonderregelungen und Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**  
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.050m  
Apotheke <1.425m  
Krankenhaus <8.550m  
Klinik <6.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.775m  
Kindergarten <1.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <8.275m

### **Sonstige**

Bank <1.800m  
Geldautomat <1.800m  
Post <975m  
Polizei <3.375m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Autobahnanschluss <675m  
Bahnhof <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludesch, Walgastraße 36		
<b>Anzeigen ID</b>	293567		
<b>Wohnfläche</b>	82.71 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1991
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Keller</b>	10,00 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung, Ofen/Kamin
<b>Verfügbar ab</b>	01.02.2026	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	68 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.62 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>		<b>Externe ID</b>	justimmo_228845_5781/3100077
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-Garage (1))		

---

Kaufpreis	€ 290.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 182,47
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 62
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.