

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 80m² 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 m²

WC: ca. 1,92 m²

Abstellraum: ca. 1,65 m²

Badezimmer: ca. 5,50 m²

Küche: ca. 6,83 m²

Wohnen: ca. 20,76 m²

Schlafzimmer 1: ca. 15,40 m²

Schlafzimmer 2: ca. 11,98 m²

Veranda: ca. 5,60 m²

gesamte Wohnnutzfläche: ca. 82,71 m²

ZUBEHÖR

Keller: ca. 10 m²

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 Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr 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-koefler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-koefler-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

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Bludesch, Walgaustraße 36		
Anzeigen ID	293567		
Wohnfläche	82.71 m²	Etage	EG
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1991
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Badezimmer	1	Terrasse	Vorhanden
Keller	10,00 m²	Abstellraum	Vorhanden
Fahrradraum	Vorhanden	Heizung	Gas, Zentralheizung, Ofen/Kamin
Verfügbar ab	01.02.2026	Heizwärmebedarf (HWB)	68 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.62 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C	Externe ID	justimmo_228845_5781/3100077
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)		

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