



## Bludenz: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung ca. 57 m2 mit Balkon – Ihr neues Zuhause wartet!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: TSImmo  
Kontakt: Paul Tschütscher  
Adresse  
(Straße, Kirchstraße 4  
Hausnummer, 6811 Gofis  
PLZ):  
Telefon: +436641451553  
Mobile: -  
E-Mail: paul.tschuetscher@tsimmo.at

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich in guter Wohnlage von Bludenz und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnräume. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für Wohnen, Essen und Entspannen bietet und direkten Zugang zum Balkon ermöglicht.

Die separate Küche ist funktional ausgestattet und ideal in den Grundriss integriert. Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie Stauraum. Das Badezimmer ist großzügig gestaltet, verfügt über Fenster, Badewanne, Dusche und WC und sorgt für hohen Wohnkomfort. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktischen Stauraum.

Die Wohnung wird mittels **Fußbodenheizung** beheizt und befindet sich in einem **gepflegten Zustand**. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab. Aufgrund der Lage und der Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung ideal für Singles oder Paare, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

## Raumaufteilung

- **Gang:** ca. 4,48 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 0,70 m<sup>2</sup>

- **Bad/WC:** ca. 7,17 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** ca. 12,45 m<sup>2</sup>
- **Wohnen / Essen:** ca. 26,66 m<sup>2</sup>
- **Küche:** ca. 5,25 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt:** ca. 57 m<sup>2</sup>

**Balkon:** ca. 7,6 m<sup>2</sup>

**Keller:** ca. 5,82 m<sup>2</sup>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

**Adresse (Straße,  
Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bludenz, Bludenz

<b>Anzeigen ID</b>	293629		
<b>Wohnfläche</b>	57 m²	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	EG	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	2003	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	7,60 m²	<b>Keller</b>	5,82 m²
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	01.03.2026
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	52 kwh/m²a	<b>Klasse</b>	
		<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.09 kwh/m²a	<b>Klasse</b>	
		<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	383243_7488/210		

---

Gesamtbelastung	€ 1.098,4
Netto-Kaltmiete	€ 849,09
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 149,45
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Erklärung Kosten	Einmalkosten Mieter: Mietvertragserstellung durch RA € 420,00