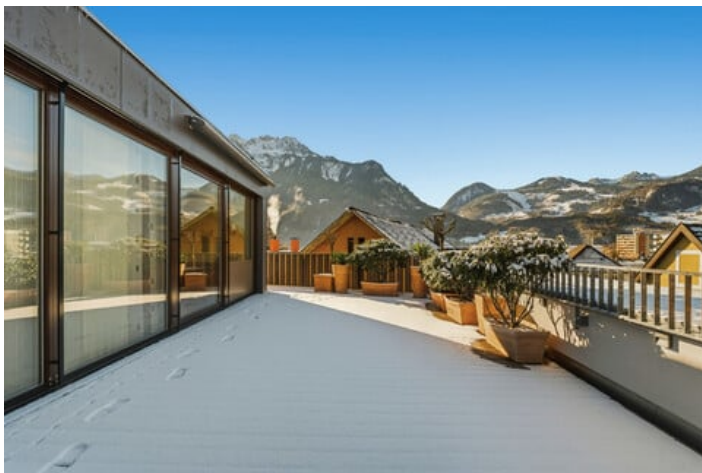




zur Anzeige

Exklusive Penthouse-Maisonette mit 100 m² Dachterrasse und Alpenpanorama!



Kontaktinformationen

Firma: Engel & Völkers EuV Immo GmbH
Kontakt: Engel & Völkers Schruns
Adresse
(Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchplatz 11
6780 Schruns
Telefon: +43555674991
Mobile: -
E-Mail: schruns@engelvoelkers.com

Diese exklusive Penthouse-Maisonettewohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines ehemaligen Möbelhauses, das ca. 1950/51 erbaut wurde und zwischen 2006 und 2008 vollständig kernsaniert und neben einer Bürofläche im Erdgeschoss in modernen Wohnraum verwandelt wurde. Die Immobilie besticht durch zeitgemäße Architektur, großzügige Grundrisse und hochwertige Ausstattungsdetails. Ein besonderes Highlight bildet die rund 100 m² große, uneinsehbare Dachterrasse, die sich nach drei Seiten öffnet. Sie ist teilweise überdacht und mit ca. 84 m² hochwertigem Bangkirai-Holz sowie ca. 16 m² Steinbelag ausgestattet. Eine große Sonnenmarkise sorgt dafür, dass sowohl sonnige als auch schattige Bereiche zur Verfügung stehen. Für Ordnung sorgen ein praktischer Abstellraum sowie ein großer, beleuchteter Einbauschränk für Terrassen- und Haushaltsgeräte. Der gesamte Wohnbereich wird von großen, bodentiefen Fenstern geprägt, die für ausgezeichnete Lichtverhältnisse sorgen und dennoch volle Privatsphäre gewährleisten – die Wohnung ist von außen durchgängig uneinsehbar. Elektrisch betriebene Rollläden erhöhen den Komfort zusätzlich. Die hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten bildet das Herzstück der Wohnung. Sie bietet neun fixe Sitzplätze und fasziniert mit einem weiten Blick über die Stadt und hinaus auf die Terrasse. Zwei gut proportionierte Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie maßgefertigte Tischlereinbauten ergänzen das Raumangebot und schaffen optimalen Stauraum. Das elegante Masterbad präsentiert sich modern ausgestattet, ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Edles Parkett und eine Fußbodenheizung verleihen den Räumen eine angenehm warme Atmosphäre. Ein Lift ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Ein Kellerraum sowie ein seitlich geschlossener Carport für Ihr Fahrzeug runden das Angebot ab. Diese Penthouse-Maisonette vereint exklusiven Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche, uneinsehbare Dachterrasse – ein ideales Zuhause für Liebhaber moderner Architektur und vollkommener Privatsphäre.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung und den Carport beträgt 587,77 €. Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich zum 31.12.2024 auf rund 27.057 €.

Optional besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz in der nur wenige Schritte entfernten Zürcherstraße 33c für monatlich ca. 100 € anzumieten oder für 25.000 € dazu zu erwerben.

Lage:

Die Penthouse-Maisonette liegt in zentraler Lage der Stadt Bludenz (ca. 15.100 Einwohner) und bietet einen eindrucksvollen Rundumblick auf die umliegenden Berge. Bludenz zählt zu den beliebtesten Wohn- und Freizeitregionen Vorarlbergs – ideal für alle, die urbanen Komfort mit unmittelbarer Natur- und Bergnähe verbinden möchten. Die Stadt verfügt über eine umfassende Infrastruktur: Hallenbad, Krankenhaus, Ärzte, Apotheken, Schulen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Die hervorragende Anbindung an die Autobahn ermöglicht kurze Wege zu den umliegenden Skigebieten im Brandnertal, Montafon und Arlberg sowie in die Bodenseeregion – perfekt für Wochenend- und Ferienaufenthalte. Dank der wetterbegünstigten Lage mit vergleichsweise vielen Sonnenstunden, auch im Winter, eignet sich Bludenz hervorragend als Zweitwohnsitz für sportlich Aktive und Naturliebhaber. Besonders attraktiv: In der Gemeinde Bludenz ist neben einem Hauptwohnsitz auch die Nutzung als Zweitwohnsitz möglich – ein idealer Standort für eine hochwertige Freizeit- oder Ferienimmobilie.

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3 % zzgl. 20 % MwSt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist bei Abschluss des notariellen Vertrages zur Zahlung an die EuV Immo GmbH fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Die EuV Immo GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Alle Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der Erwerber.

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungssteuer, Rechtsanwalts-, Notarkosten und etwaige Barauslagen betragen ca. 1 % bis 1,2 % zzgl. 20 % MwSt. sowie 3,6 % Maklergebühr.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Bludenz		
Anzeigen ID	296006		
Wohnfläche	107.4 m ²	Zimmer	3
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1951
Objektart	Wohnung	Objektyp	Penthousewohnung
Badezimmer	1	Heizung	Gas, Solar, Fußbodenheizung
Verfügbar ab	nach Absprache	Gesamtanzahl Stellplätze	1
Heizwärmebedarf (HWB)	52 kwh/m ² a	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.88 kwh/m ² a
Externe ID	engel_volkers_2_I-047E9N-W-047E9N		
Parkplatz:	Freiplatz (1)		

Preis (Auto-)Stellplatz	Preis auf Anfrage € 15.000 Freiplatz
Provision	3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.