

## RESERVIERT: Modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten



zur Anzeige



### 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

Dieses Einfamilienhaus in Bludesch verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt acht Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die Liegenschaft wurde ursprünglich im Jahr 1960 errichtet und im Jahr 2018 in Teilen modernisiert.

Die Immobilie bietet eine großzügige Raumaufteilung und damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf. Große Fensterflächen sorgen in mehreren Bereichen des Hauses für gute Lichtverhältnisse und eröffnen Ausblicke auf die umliegende Berg- und Naturlandschaft.

Im Außenbereich stehen ein Garten sowie eine Terrasse zur Verfügung.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und die Wohnräume wie Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Esszimmer und Wohnzimmer wurden bereits modernisiert. Jedoch sind altersbedingt teilweise Renovierungsarbeiten notwendig. Insbesondere das Stiegenhaus entspricht noch dem Altbestand. Der Dachboden stammt aus dem Ursprungsjahr und weist entsprechenden Modernisierungsbedarf auf. Auch die Fassade sollte gedämmt werden, um den heutigen energetischen Anforderungen besser zu entsprechen. Zusätzlich bietet der Keller Ausbaupotenzial.

Die Liegenschaft eignet sich besonders für Käufer, die ein Haus mit solider Grundsubstanz suchen und bereit sind, notwendige Adaptierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

### Lage:

Entdecken Sie ein unvergleichliches Leben nahe der Hauptstraße in Bludesch, einem charmanten Ort in Vorarlberg, der sich perfekt für anspruchsvolle Käufer eignet, die eine Mischung aus Ruhe und exklusivem Lebensstil suchen. Bludesch bietet eine hervorragende Infrastruktur mit schnellen Verbindungen zu wichtigen

Städten. Bludenz und Feldkirch sind in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, während der Flughafen Friedrichshafen in etwa einer Stunde zu erreichen ist.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. In unmittelbarer Nähe befinden sich erstklassige Wanderwege und Skigebiete wie das Montafon, das nur 45 Minuten entfernt liegt. Genießen Sie die lokale Gastronomie und die kulturellen Veranstaltungen in der Region, die eine perfekte Mischung aus Tradition und Moderne bieten.

Besondere Merkmale dieser Lage sind die atemberaubende Alpenkulisse und die Nähe zum Bodensee, der nur eine kurze Fahrt entfernt ist. Diese Region ist bekannt für ihre beeindruckende Natur und die Möglichkeit, das ganze Jahr über Outdoor-Aktivitäten zu genießen.

Bludesch bietet eine einzigartige Gelegenheit, das Beste aus beiden Welten zu erleben: die Ruhe eines Dorfes und die Annehmlichkeiten der Nähe zu städtischen Zentren. Diese Lage ist ideal für diejenigen, die Wert auf ein luxuriöses und gleichzeitig naturnahes Leben legen.

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.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludesch		
<b>Anzeigen ID</b>	296125		
<b>Wohnfläche</b>	124 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	626 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	8	<b>Etage</b>	3. OG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1960
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	2	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin
<b>Verfügbar ab</b>	27/11/2025	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4
<b>Externe ID</b>	engel_volkers_2_I-047L6C-W-047L6C		

---

Kaufpreis	€ 670.000
Provision	3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.