

## Wohnen, wo andere Urlaub machen – Traumhafte Wohnung in Bildstein



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Mistura Immobilien  
Kontakt: Markus Mistura  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Belruptstr. 27  
6900 Bregenz  
Telefon: 00435574484000  
Mobile: -  
E-Mail: office@mistura.at

Wohnen, wo andere Urlaub machen – mit zusätzlichem Potenzial!

=====

In der idyllischen Gemeinde Bildstein, auf rund 530 Metern Seehöhe und nur wenige Minuten von Wolfurt und Schwarzach entfernt, befindet sich diese charmante Wohnung in traumhafter Aussichtslage. Umgeben von saftigem Grün genießen Sie einen unverbaubaren Blick über das Rheintal bis hin zum Bodensee sowie unmittelbaren Zugang zu Wander- und Radwegen inmitten herrlicher Natur.

Das massiv errichtete Wohnhaus aus dem Jahr 1998 überzeugt durch seine solide Bauweise sowie durch großzügige Fensterflächen, die für ein helles, freundliches Wohnambiente sorgen.

Ein absolutes Highlight bildet der Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe von bis zu ca. 4 Metern sowie einer großflächigen Fensterfront Richtung Rheintal. Diese außergewöhnliche Raumgestaltung schafft nicht nur ein besonders offenes und großzügiges Wohngefühl, sondern eröffnet auch eine attraktive Möglichkeit: Aufgrund der Raumgröße und -höhe kann dieser Bereich bei Bedarf in zwei separate Räume unterteilt werden, wodurch sich die Wohnung mit überschaubarem Aufwand in eine 3-Zimmer-Wohnung adaptieren lässt – ein klarer Mehrwert sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Carport mit zusätzlicher Fläche für ein Motorrad bieten zusätzlichen Komfort. Der zur Wohnung gehörende Vorgarten und der gepflegte Außenbereich laden zum Entspannen und Genießen ein.

Der charmante Dorfkern von Bildstein mit seiner bekannten barocken Wallfahrtskirche verleiht dem Ort eine besondere Atmosphäre. Kulinarisch verwöhnen regionale Gasthäuser, während die Landeshauptstadt Bregenz mit ihren Festspielen, kulturellen Angeboten und dem Bodensee in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Hier vereinen sich Ruhe, Natur und Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung – ein Zuhause mit Perspektive und Entwicklungspotenzial.

Auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 15,0 m<sup>2</sup>

Vorgarten: ca. 30,0 m<sup>2</sup>

Raumhöhe im Wohnbereich: bis ca. 4,0 m

Möglichkeit zur Adaptierung auf 3 Zimmer

Carport vorhanden

Kaufpreis: € 345.000,00

Betriebskosten: € 330,79

Rücklage: € 83,96

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,6% Maklercourtage

1,4% Vertrags- und Treuhandkosten RA

Mag. Christian Steurer

Eine Annahme des Kaufanbots behält sich die Verkäuferseite ausdrücklich vor. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler (Markus Mistura Immobilien) ständig mit dem Verkäufer zusammenarbeiten. Es besteht somit ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Makler Markus Mistura Immobilien.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bildstein		
<b>Anzeigen ID</b>	298862		
<b>Wohnfläche</b>	78 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Baujahr</b>	1998	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	30,00 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	15,00 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Öl
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	71.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.22 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	Mistura_DP00913		

---

Kaufpreis € 345.000

Gesamtmieta (inkl. MwSt.) € 330,79