

## Sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Schwedenofen in ruhiger Lage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: IMOVA Immobilientreuhand GmbH  
Kontakt: Oliver Ladurner, MSc  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Werdenbergerstrasse 39a, 6700 Bludenz  
Telefon: +43 5552 32450  
Mobile: +436643050913  
E-Mail: oliver.ladurner@imova.at

In begehrter, zentrumsnaher Lage von Bludesch/Gais gelangt diese charmante und sanierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt sechs Häusern aus dem Baujahr 1993 und überzeugt durch ihre ruhige Umgebung sowie ihre angenehme Wohnatmosphäre.

Mit einer Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> (inkl. ca. 10 m<sup>2</sup> Dachschrägen unter 1,80 m) bietet diese Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept und ein besonders helles Wohngefühl. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Schwedenofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz bieten zusätzlichen Komfort und runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

### Wohnkomfort & Anlage

Die Wohnanlage bietet zahlreiche Annehmlichkeiten wie einen Fahrradraum, einen Wäschetrockenraum, eine gepflegte Grünfläche sowie ausreichend Besucherparkplätze.

**Laufend modernisiert – sofort einziehen und wohlfühlen:**

1. 2015: Einbau eines Schwedenofens sowie einer neuen Küche
2. 2020: Erneuerung der Gasbrennwerttherme
3. 2023: Neue Fenster und Balkontüren, moderne Dachfenster mit elektrischen Außenrollläden sowie neue Laminatböden

## Lage

Die ausgezeichnete Lage überzeugt durch ihre Nähe zu sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnanbindung Nenzing/Bludesch.

## Fazit

Eine ideale Wohnung für Eigennutzer oder Anleger, die Wert auf eine ruhige Lage, eine gute Infrastruktur und ein gemütliches Wohnambiente legen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin!

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbssteuer,

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr,

3,6 % Vermittlungsprovision

(inkl. 20 % USt.),

Vertragserrichtungskosten

Pläne: keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludesch		
<b>Anzeigen ID</b>	298888		
<b>Wohnfläche</b>	81 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Baujahr</b>	1993	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	83,00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,15 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C

Kaufpreis	€ 236.000
Provision	3%