



zur Anzeige

## Zentrale 2-Zimmerwohnung zum fairen Preis



### Kontaktinformationen

Firma: Primus Immobilien  
Kontakt: Beatus Fleisch  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Werdenbergerstraße 38, 6700 Bludenz  
Telefon: +43 5552 62753  
Mobile: +43 664 26 16 123  
E-Mail: willkommen@primusimmobilien.at

In begehrter Wohnlage im Bludener Obdorf präsentiert sich diese einladende 2-Zimmer-Wohnung als ideales Zuhause für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage. Die perfekte Kombination aus Stadtleben und Naturgenuss macht diese Adresse besonders attraktiv: In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß sowohl die charmante Bludener Altstadt mit ihren Cafés, Boutiquen und kulturellen Angeboten als auch das weitläufige Naherholungsgebiet rund um den Muttersberg – ein Paradies für Spaziergänger, Wanderer und Outdoorfans.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem über einen Lift erreichbar. Auf ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein freundlich gestaltetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie eine gut eingeteilte Küche. Der sonnige Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet angenehme Ausblicke. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Lagevorteile und Alltagstauglichkeit – eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohngegenden von Bludenz

### DATEN:

1. gepflegte Wohnanlage
2. Baujahr ca. 1970

3. 2-Zimmerwohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup>
4. Wohnfläche im 4. Obergeschoß
5. schöner Balkon
6. Kabel TV, Gaszentralheizung
7. Kellerabteil
8. Kauf Tiefgaragenplatz möglich
9. HWB: 246 kWh/m<sup>2</sup>a
10. Stand Reparaturfond per 31.12.2024:
11. ca. € 44.600,-

#### KAUFPREIS-BESTPREISANBOT:

Preis auf Anfrage

#### MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN:

1. ca. € 323,- (zzgl. ca. € 69,- Reparaturfonds)

#### NEBENKOSTEN:

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer
2. 1,1 % Grundbucheintragung
3. 1,5 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt.
4. 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludenz, Walsерweg 7a		
<b>Anzeigen ID</b>	298917		
<b>Wohnfläche</b>	55 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	4. OG	<b>Baujahr</b>	1970
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	nach Rücksprache
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	246 kwh/m <sup>2</sup> a		

---

	Preis auf Anfrage
Provision	3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.
Erklärung Kosten	- 3,5 % Grunderwerbsteuer - 1,1 % Grundbucheintragung - 1,5 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt. - 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.