

## BLUDESCH: CHARMANTE, GERÄUMIGE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT TOLLEM WOHNFLAIR!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: jedermann IMMOBILIEN  
Kontakt: Ing. Mathias Unterpirker  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Schulgasse 5  
6850 Dornbirn  
Telefon: 00436648697161  
Mobile: -  
E-Mail: office@jedermann-immo.at

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese liebevoll gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage in Bludesch Gais. Die Wohngegend ist für eine sonnige Lage und hohe Lebensqualität bekannt.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein gemütliches Wohnambiente.

Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit Schwedenofen, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Der Wintergarten und der Balkon laden zum Entspannen und Genießen ein - ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim gemütlichen Ausklang des Tages.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, die sich auch ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lassen.

Ein separates WC und ein Badezimmer mit integrierter Sauna bieten zusätzlichen Komfort.

Aufteilung der Räume:

- Küche
- Wohnzimmer mit ca. 30m<sup>2</sup>
- Flur
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2 / Büro
- Bad mit Sauna
- Wc
- Abstellraum

Zusätzliche Nebenflächen:

- verglaster Wintergarten zum Wohnzimmer
- Balkon
- Kellerabteil
  
- bis zu zwei Tiefgaragenplätze können zu je € 22.500,- erworben werden

Wenn Sie auf der Suche nach einer geräumigen und gepflegten 4-Zimmer-Wohnung in der Region Walgau sind, dann freue ich mich schon bald von Ihnen zu hören!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludesch		
<b>Anzeigen ID</b>	301098		
<b>Wohnfläche</b>	96.44 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	C kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	76	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,13 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	JM.280

---

Kaufpreis	€ 450.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 22.500
Provision	3,6% (inkl. MwSt.)
Erklärung Kosten	Gründerwerbsteuer: 3,5%   Grundbucheintragung: 1,1%   Kosten Kaufvertragserstellung