



zur Anzeige

## Bludenz: Familientraum mit über 110m<sup>2</sup> !



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Anastasios Maximos  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Lindauer Straße 13 / 2, 6911 Lochau  
Telefon: +43 676 7090990  
Mobile: 00436767090990  
E-Mail: anastasios.maximos@simaimmobilien.at

Diese modernisierte Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf über 113 m<sup>2</sup> viel Platz und eine sehr gute Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Familien oder Personen mit hohem Platzbedarf und ist ab sofort bezugsbereit.

**Die Wohnung im Detail:** Die Wohnräume sind mit Laminat in Holzoptik ausgestattet, während in den Schlafräumen Teppichboden für ein behagliches Ambiente sorgt. Das Wohnzimmer bietet mit seiner großen Fensterfront, einen **schönen Blick auf die umliegende Bergwelt**.

Die **Einbauküche** ist funktional in Weiß gehalten und praktisch ausgestattet. Neben den drei Schlafzimmern bietet ein **separates Ankleidezimmer** praktischen zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer verfügt über eine moderne, bodennahe Dusche.

**Lage und Komfort:** Ein Personenaufzug ist vorhanden. Die Lage zeichnet sich durch kurze Wege aus: Bahnhof, Autobahnanschluss und Nahversorger (Supermarkt, Bäcker, Einkaufszentrum) sind schnell erreichbar. Auch die medizinische Versorgung sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Eckdaten auf einen Blick:

- Ort: Bludenz

- **Etage:** 2. Obergeschoss (mit Lift)
- **Wohnfläche:** ca. 113,28 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4,5 (3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Ankleidezimmer)
- **Zustand:** Modernisiert, sehr gepflegt
- **Ausstattung:** Einbauküche inkl. Elektrogeräten, Laminat- & Teppichböden, Bad mit Dusche
- **Highlights:** Bergblick, separates Ankleidezimmer, zentrale Lage
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort

**Hinweise:** Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
 Apotheke <250m  
 Klinik <2.750m  
 Krankenhaus <750m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
 Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
 Bäckerei <250m  
 Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Bank <500m  
 Geldautomat <500m  
 Post <500m  
 Polizei <500m

### Verkehr

Bus <250m  
 Autobahnanschluss <500m  
 Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Diese attraktive Wohnung in der Färberstraße 6700 Bludenz besticht durch ihre zentrale Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule und Kindergarten sind schnell erreichbar. Supermärkte, eine Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Auch Banken, Geldautomaten, die Post und die Polizei sind in der Nähe. Die gute Anbindung an Bus, Bahnhof und Autobahn sorgt für eine optimale Erreichbarkeit.

---

**Adresse (Straße,  
 Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bludenz, Bludenz, Färberstraße

<b>Anzeigen ID</b>	301103	<b>Zimmer</b>	4.5
<b>Wohnfläche</b>	113.28 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	1967
<b>Etage</b>	2	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Keller</b>	2,30 m <sup>2</sup>	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	52 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Verfügbar ab</b>	15.02.2026	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.19 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/420
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C		

---

Gesamtbelastung	€ 1.500
Netto-Kaltmiete	€ 1.073
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 427
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Erklärung Kosten	Vertragserrichtungskosten EUR 440,00