

2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Bludenz. Ideal für Anleger. Mit Umbaupotential zur 3-Zi-Whg! Ohne Vermittlungsprovision!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Name: Sanel Seferagic
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ):
Telefon: 06605086404
Mobile: -
E-Mail: san.sef@hotmail.com

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in Bludenz, überzeugt durch eine gelungene Kombination aus hochwertigen Materialien, angenehmem Wohnkomfort und einer besonders attraktiven Lage zwischen Stadt und Natur.

Eine Umgestaltung der Wohnung in eine 3-Zimmer-Wohnung erscheint grundsätzlich möglich, steht jedoch unter Vorbehalt, da die tatsächliche Realisierbarkeit einer detaillierten technischen und baulichen Prüfung bedarf. (siehe Entwurf in grau)

Im obersten Geschoss erwarten Sie rund 55 helle Quadratmeter, sowie eine sonnige Loggia mit ca. 6.9m² inkl. tollem Ausblick.

Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes ein zugeordneter Keller mit ca. 4.9m².

Den Hausbewohnern stehen zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung.

Unter anderem ein Fahrradraum, ein Trockenraum für Wäsche (inkl. Trockengerät) und zusätzliche Abstellflächen.

Die Wohnanlage verfügt über 17 Parkplätze. Zusätzlich können, in der Nähe situierte, Tiefgaragenplätze angemietet werden (sofern verfügbar).

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in Bludenz und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung:

1. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in ca. **600-800m** erreichbar
2. Zimbapark Bürs (Einkaufszentrum) ca. **3 km** entfernt
3. Stadtzentrum Bludenz ca. **1-1,5 km** entfernt
4. Bahnhof Bludenz ca. **1,5 km** entfernt
5. Bushaltestelle ca. **80-100m** entfernt
6. Schulen und Kindergärten im Umkreis von ca. **500-800m**
7. Ärzte und medizinische Versorgung ca. **1-2 km** entfernt
8. Hallenbad und Fitnessstudio ca. **1 km** entfernt

Idealer Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten in Montafon, Brandnertal und Klostertal

Daten & Fakten

Die, im Jahr 1968 in Massivbauweise, errichtete Wohnanlage wurde im Jahr 2013 vollumfänglich saniert. Im Jahr 2016 wurde die Wohnung renoviert. Insgesamt wurden folgende Elemente erneuert:

1. Sanierung Dach, Fassade, Boden zu Keller
2. Tausch von Fenster, Haus- und Wohnungstüren
3. Änderung Heizsystem auf Fernwärme
4. Erneuerung Elektrik
5. Sanierung von Steigleitungen (2024)
6. Wohnungsintern (2016): Verputz, teilw. Estrich, Türen, Böden, Sanitär & Bad, Küche, Elektrik

Dies spiegelt sich im Energieausweis mit einem exzellenten HWB-Wert von 25 (A), sowie mit niedrigen Betriebskosten wider.

Die Wohnung wird ca. noch 1 Jahr nach dem Verkaufszeitpunkt, an die bisherigen Bewohner, vermietet. Ein Vorzeitiges Beenden des Mietverhältnisses ist ggfs. nach Absprache möglich.

Der Mietzins beträgt aktuell 700€ monatlich zzgl. Betriebskosten.

Kaufpreis Wohnung: **€ 285.000,-**

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer; 1,1% Grundbucheintragung; 1,2% Vertragserrichtungskosten

Betriebskosten pro Monat aktuell: ca. € 260,(inkl. Rücklagen, Verwaltung, Reinigung Stiegenhaus, Schneeräumung zum Eingang, Warmwasser, Heizkosten)

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Kontakt

Sanel Seferagic

+43 660 50 86 404

sanel@seferagic.net

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Bludenz		
Anzeigen ID	301223		
Wohnfläche	55 m ²	Grundstücksgröße	1.707 m ²
Bautyp	Saniert	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Allgemein
Loggia	6,90 m ²	Keller	4,90 m ²
Abstellraum	Vorhanden	Fahrradraum	Vorhanden
Heizung	Fernwärme	Verfügbar ab	sofort
Heizwärmebedarf (HWB)	25 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	A
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,88 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	B
Parkplatz:	Freiplatz		

Kaufpreis	€ 285.000
Monatliche Kosten	€ 260