



zur Anzeige

## Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Bludenz



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Matteo Fröhlich  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Riedergasse 47  
6900 Bregenz  
Telefon: 0043557424511  
Mobile: 00436645373005  
E-Mail: m.froehlich@phima.at

In zentraler und gut angebundener Lage von Bludenz befindet sich diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 81,37 m<sup>2</sup>. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch für anspruchsvolle Einzelpersonen, die eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Die im Jahr 2001 errichtete Wohnung überzeugt durch ihre hellen und freundlich gestalteten Räume, die eine einladende Wohnatmosphäre schaffen. Der gut strukturierte Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer, sodass sowohl Wohn-, Schlaf- als auch Arbeitsbereiche optimal eingerichtet werden können. Besonders hervorzuheben ist die praktische Verbindung zwischen dem Elternschlafzimmer und dem Badezimmer, die den Wohnkomfort spürbar erhöht und eine alltagstaugliche sowie moderne Lösung darstellt.

Die Lage der Wohnung zählt zu den wesentlichen Vorteilen dieser Immobilie. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen schnell und unkompliziert erreichbar sind.

## Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage:Der Postplatz bildet einen der Hauptplätze der Stadt und ist ein wichtiger Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und städtischem Charakter.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Banken, Apotheken und weitere Dienstleister, wodurch eine sehr gute Nahversorgung direkt vor der Haustür gegeben ist. Auch öffentliche Einrichtungen und Verwaltungsstellen sind schnell erreichbar.

Der Bahnhof Bludenz sowie mehrere Buslinien liegen nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dadurch sind sowohl regionale Ziele im Montafon, Walgau und Klostertal als auch überregionale Verbindungen Richtung Arlberg und Rheintal bequem erreichbar. Auch die Anbindung mit dem Auto ist durch die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sehr gut.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludenz, Am Postplatz 2		
<b>Anzeigen ID</b>	301280		
<b>Wohnfläche</b>	81.37 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Baujahr</b>	2001	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Keller</b>	7,63 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	40.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.90 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	B
<b>Externe ID</b>	phima_1655		

---

Kaufpreis € 395.000

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 339