

## 4-Zimmerwohnung in zentraler Lage



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Primus Immobilien  
Kontakt: Philipp Seifert  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer, PLZ): Werdenbergerstraße 38 Bludenz  
Telefon: +43 5552 6275330  
Mobile: +43 664 1461008  
E-Mail: philipp.seifert@primusimmobilien.at

Diese gemütliche und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Alpenstadt Bludenz und überzeugt durch ihre Lage im 7. Obergeschoß mit einer besonders schönen Aussicht. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar, ebenso der Bahnhof – dies alles macht die Lage besonders attraktiv.

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Ein einladender Vorraum mit Garderobe führt in das helle Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie in die separate Küche, zwei Kinderzimmer, das Elternzimmer sowie das Bad sind auch vom Gang erreichbar.

Vom Balkon aus genießen Sie eine beeindruckende Fernsicht über die Stadt und die umliegende Bergwelt.

Ein allgemeiner Trocken- und Waschraum steht den Bewohnern zur Verfügung. Zusätzlich gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein Garagenplatz zur Wohnung und runden dieses attraktive Angebot ab.

Diese Wohnung vereint zentrales Wohnen, eine angenehme Raumaufteilung und eine hervorragende Aussicht in begehrter Lage von Bludenz.

## DATEN

1. 4-Zimmerwohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> im 7.Obergeschoß
2. Baujahr 1967
3. Kellerabteil
4. Balkon
5. Garagenplatz
6. Lift
7. Gas-Zentralheizung
8. HWB 52 kWh/m<sup>2</sup>a
9. beziehbar nach Rücksprache
10. Rücklage per 31.12.24: ca. € 271.000,-

## KAUFRPEIS-BESTPREISANBOT

1. Wohnung: € 205.000,-
2. Garagenplatz: € 15.000,-

## MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

1. brutto € 323,- (inkl. € 91,- Reparaturfond)

## 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, Färberstraße 10		
<b>Anzeigen ID</b>	301901		
<b>Wohnfläche</b>	73 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	7. OG
<b>Baujahr</b>	1967	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Balkon</b>	Vorhanden
			Öl, Gas, Holz, Erdwärme, Pellets, Solar, Fernwärme, Wärmepumpe, Andere, Elektro, Alternativ, Luft
<b>Keller</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Wärmepumpe, Zentralheizung, Etagenheizung, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin, Photovoltaik
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	52 kwh/m <sup>2</sup> a		

---

Kaufpreis	€ 205.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 15.000
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.