



#0020000609

## Leistungsfähige Wohnung mit Tiefgaragenparkplatz

6700 Bludenz



Kaufpreis: 248.000,00 €

Wohnfläche: 77,75 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Reinhard Divis

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vorarlberg

reinhard.divis@raiba.at

+43664 88 21 7777

+43 5574 405-567





## BESCHREIBUNG

Wir haben den Alleinvermittlungsauftrag erhalten diese Liegenschaft zu verkaufen:

Leistbare 3-Zimmer-Wohnung in Bludenz mit Tiefgaragenparkplatz

Diese großzügige Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses, welches im Jahr 1984 erbaut wurde.

Mit einer Wohnfläche von 77,75 m<sup>2</sup> bietet sie eine komfortable Wohnatmosphäre für Singles, Paare oder kleine Familien und eignet sich ideal für all jene, die urbanes Wohnen mit hohem Komfort und Lebensqualität vereinen möchten.

Neben ihrer ausgezeichneten Lage mit hervorragender Anbindung an die Infrastruktur wird Sie die praktische Raumaufteilung überzeugen.

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Wohn- und Essbereich. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.

Eine vollständig ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Fenster, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum und ein Vorzimmer für zusätzliche Stauraummöglichkeiten, runden das Angebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Details erhalten Sie auf Anfrage!

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

3% Vermittlungshonorar (+ 20% MwSt) lt. empfohlener Geschäftsbedingungen der Bundesinnung gemäß § 10 IMV 1996, i.d.g.F.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1984
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Elektro
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.12.2022
Gültig bis	11.12.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	71,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,87
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

### MERKMALE

Räume und Flächen	Abstellraum	Anschlüsse	Kabelfernseh- Anschluss
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



Sanitäreinrichtungen

Badewanne,  
Badezimmerfenster

Fußboden

Parkett, Fliese    Sonderausstattung

Rolladen





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	248.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	162,91 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	82,79 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	245,70 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	248.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	43.727,02 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gaststätten

< 500m: Pizzeria-Restaurant Colosseum

< 1km: Gasthaus Stern

#### Bildung

< 500m: Landesberufsschule Bludenz

< 500m: Polytechnische Schule

< 500m: Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule

< 1km: Bundesgymnasium

< 1km: Neue Mittelschule Bludenz-Ost

< 1km: Allgemeine Sonderschule Sonderpädagogisches Zentrum

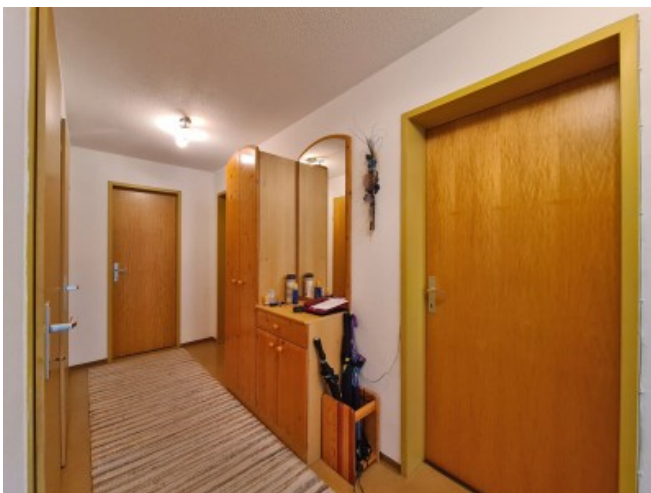
< 1km: Volksschule

#### Gesundheit

< 1km: Doktor Alois Tschofen



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

