

# Gemütliche 3-Zimmer Erdgeschosswohnung in Bludesch

 **mag.kofler**  
Vermögenstreuhand GmbH



Wohnraum

**Objektnummer: 5781/3100077**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walgastraße 36
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6719 Bludenz
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,71 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	182,47 €
Heizkosten:	62,00 €
Sonstige Kosten:	101,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Jautz**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3



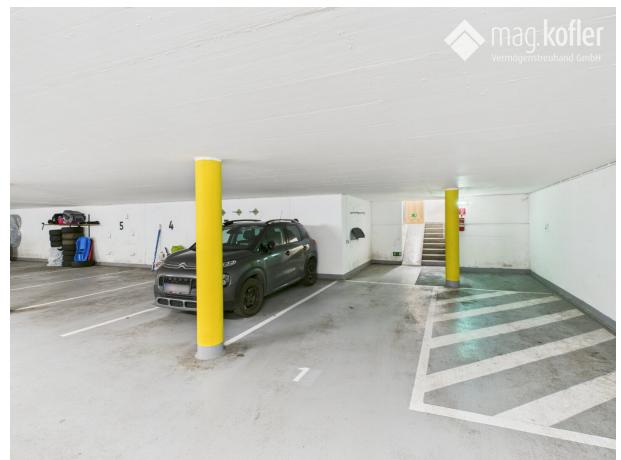
















Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
82.71 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



# Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Atmosphäre überzeugt die Wohnung durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und den direkten Zugang zum Freien.

Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine separate, gut ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Genüsse, während zwei gemütliche Schlafzimmer für erholsame Nächte sorgen. Das Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC runden das Raumangebot ab. Die einladende Veranda bietet zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der für zusätzlichen Komfort sorgt.

## TECHNISCHE DATEN

Anlage: 7 Wohnblöcke mit 46 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss von Anlage 1

Lift: nicht vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Tiefgaragenstellplatz: vorhanden

## RAUMAUFTEILUNG

Vorraum: ca. 13,07 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,92 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 1,65 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 5,50 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 6,83 m<sup>2</sup>

Wohnen: ca. 20,76 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: ca. 15,40 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 11,98 m<sup>2</sup>

Veranda: ca. 5,60 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 82,71 m<sup>2</sup>**

## **ZUBEHÖR**

Keller: ca. 10 m<sup>2</sup>

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung Top 1 € 275.000,00

Tiefgaragenstellplatz: € 15.000,00

**Gesamtkaufpreis Gesamt € 290.000,00**

## **INFORMATIONEN**

aktuell besteht kein Bestandsverhältnis.

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung: ca. € 166,82

monatliche Dotierung Betriebskosten TG-Platz: ca. € 15,65

monatliche Dotierung Heizkosten Wohnung: ca. € 62,00

monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung: ca. € 93,45

monatliche Dotierung Reparaturfond TG-Platz: ca. € 8,08

## **NEBENKOSTENÜBERSICHT**

- 3,5% Grunderwerbsteuer

- 1,1% Grundbucheintragung

- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## **HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN**

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

## **SONSTIGE INFORMATION**

- Immobilie nach Absprache verfügbar
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Aufstellung Sonderregelungen und Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.050m

Apotheke <1.425m

Krankenhaus <8.550m

Klinik <6.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.775m

Kindergarten <1.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <8.275m

### **Sonstige**

Bank <1.800m

Geldautomat <1.800m

Post <975m

Polizei <3.375m

### **Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <675m

Bahnhof <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap