

**Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung in Bludenz | 100m<sup>2</sup>  
Wfl. | 23m<sup>2</sup> West-Terrasse | 193m<sup>2</sup> Garten mit Bergblick |  
TG-Stellplatz**



moderne Wohnküche

**Objektnummer: 7939/2300162812**

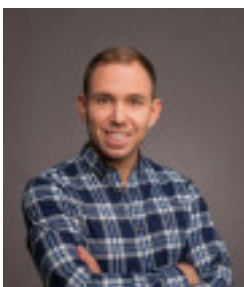
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6700 Bludenz
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	100,41 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Betriebskosten:</b>	276,84 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	112,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Kofler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine erstklassige 4-Zimmer-Gartenwohnung, die durch ihre Großzügigkeit und hochwertige Ausstattung besticht. Auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Immobilie in einer gepflegten Kleinwohnanlage mit nur 7 Parteien (Baujahr 2007, Erstbezug 2011) ein Wohngefühl wie im eigenen Haus. Die Kombination aus ruhiger Stadtrandlage, einer durchdachten Raumaufteilung und der vollen Barrierefreiheit macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Bludener Immobilienmarkt.

### Die Highlights im Überblick:

- **Großzügiger Außenbereich mit Panorama:** Genießen Sie die ca. **23 m<sup>2</sup> große West-Terrasse mit beeindruckendem Bergpanorama** und den ca. **193 m<sup>2</sup> großen Garten** in sonniger Süd-West-Ausrichtung – perfekt für Entspannung und Freizeit.
- **Durchdachtes Raumkonzept:** Die Wohnung verfügt über drei separat begehbare Zimmer. Diese bieten ein großzügiges Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office eignen.
- **Hochwertige Ausstattung:** Die Wohnräume sind mit edlem, versiegeltem **Akazienboden** und einer **Fußbodenheizung** ausgestattet. Die moderne Küche verfügt über **hochwertige Miele-Geräte**, darunter ein Induktionskochfeld, ein Dunstabzug, ein Kühlschrank, ein Pyrolyse-Backofen, ein Dampfgarer sowie ein Geschirrspüler.
- **Zukunftssichere Technik:** Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Fußbodenheizung. Ein wesentlicher Vorteil: Die **Gastherme wurde bereits im Dezember 2025 vollständig erneuert**. Sie profitieren somit von einer modernen, effizienten Anlage auf dem neuesten Stand der Technik.

- **Barrierefreies Wohnen:** Dank des modernen **Personenaufzugs** gelangen Sie bequem und schwellenfrei von der Tiefgarage direkt in Ihre Wohntage – ideal für Einkäufe, Kinderwagen oder bei eingeschränkter Mobilität.
- **Exzellente Parkplatz-Situation:** Zur Wohnung gehört ein privater **Tiefgaragen-Einstellplatz** (Wallbox möglich). Besonders hervorzuheben sind die **8 hauseigenen Besucherparkplätze**, die Ihren Gästen jederzeit stressfreies Parken ermöglichen.
- **Platzangebot & Komfort:** Ein **6,65 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** sowie ein praktischer **Abstellraum** direkt in der Wohnung bieten zusätzlichen Stauraum.
- **Gepflegte Anlage:** Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und verfügt über einen **Wasch- und Trockenraum** sowie einen Fahrradraum.

#### **Technische Details & Qualität (laut Baubeschreibung):**

- **Nachhaltiges Energiekonzept (ÖKO 1):** Errichtet nach den strengen Kriterien der Vorarlberger Wohnbauförderung für hohe Energieeffizienz.
- **Massivbau & Schallschutz:** Wohnungstrennwände aus bis zu 25 cm starkem Stahlbeton für maximale Ruhe.
- **Komfort & Sicherheit:** Frostfreier Wasseranschluss im Garten, Sicherheitsschließanlage (Ein-Schlüssel-System) und elektrische Rollläden an der

Terrassenfront.

### **Fazit:**

Eine erstklassig ausgestattete Gartenwohnung, die durch ihre hochwertige Ausstattung (Miele, Akazie), die **kürzlich modernisierte Heiztechnik** und den weitläufigen Garten den Komfort eines Hauses mit der Flexibilität einer Wohnung perfekt vereint.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt absolut ruhig am Stadtrand von Bludenz. Das Zentrum von Bludenz mit sämtlicher Infrastruktur (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) ist in wenigen Minuten erreichbar.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!**

### **Kaufnebenkosten.**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr im Grundbuch (Im Rahmen des Bau- und Wohnpakets wurde eine temporäre Befreiung von den Eintragungsgebühren in den §§ 25a, 25b und 25c Gerichtsgebührengesetz beschlossen die Eintragung des Eigentumsrechts einer Eintragungsgebühr von 1,1 % bzw. die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) für die Finanzierung der Liegenschaft einer Eintragungsgebühr von 1,2 % - bei Erwerb bis € 500.000,-/Hauptwohnsitz)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen

Beglaubigungsgebühr

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung

## **Rechtlicher Hinweis.**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap