Villa mit Charakter in Bestlage von Bludenz Stilvolles Wohnen mit großzügigem Garten, freiem Bergpanoramablick und vielseitigem Nebengebäude



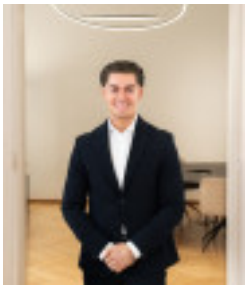
Objektnummer: 6674/379

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6700 Bludenz
Wohnfläche:	201,83 m²
Nutzfläche:	346,07 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	3
Kaufpreis:	1.149.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Nikolas Oberhuber

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T +43676 7603986
H +43676 7603986

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































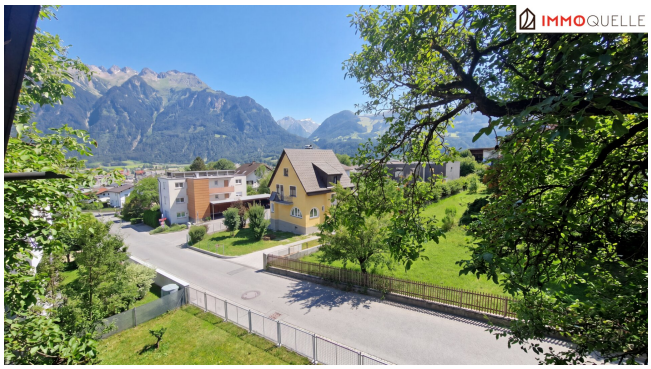






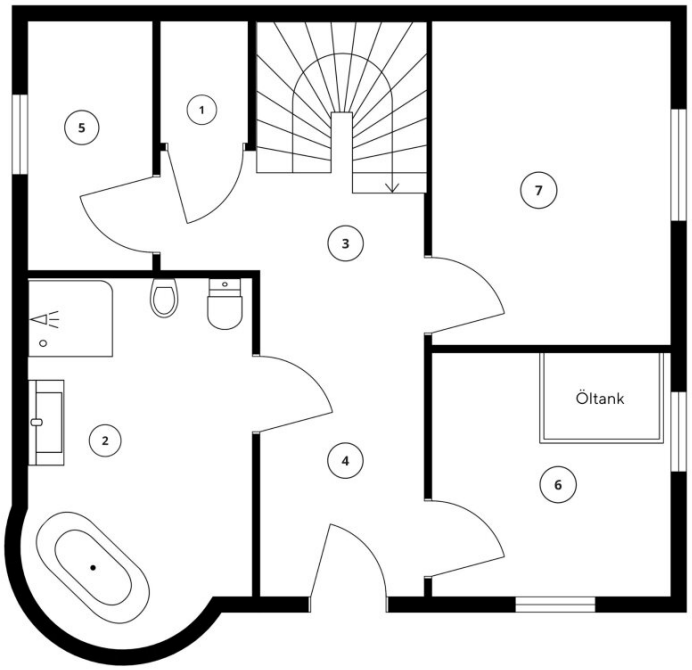






GRUNDRISSPLAN

Kellergeschoss



Villa mit Charakter in Bestlage von Bludenz

Stilvolles Wohnen mit großzügigem Garten, freiem Bergpanoramablick und vielseitigem Nebengebäude



Adresse: Walserweg 28, 6700 Bludenz

01	AR	ca. 1,63 m²
02	BADEZIMMER	ca. 22,12 m²
03	VORRAUM	ca. 4,29 m²
04	GANG	ca. 8,20 m²
Wohnfläche:		**ca. 36,24 m²**
05	WIRTSCHAFTSRAUM	ca. 6,43 m²
06	TECHNIKRAUM	ca. 18,24 m²
07	HEIZRAUM	ca. 12,21 m²
Nutzfläche:		**ca. 73,12 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

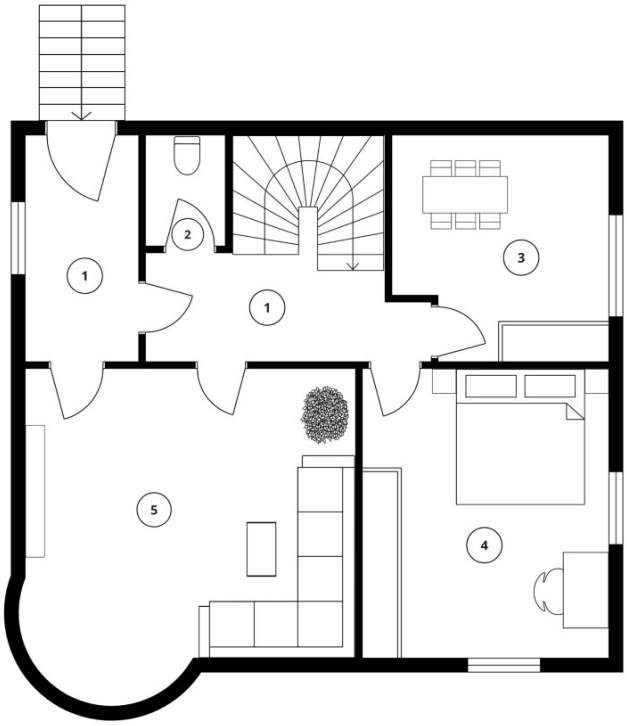
Verkauf:

IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

Ergeschoss



Villa mit Charakter in Bestlage von Bludenz

Stilvolles Wohnen mit großzügigem Garten, freiem Bergpanoramablick und vielseitigem Nebengebäude



Adresse: Walserweg 28, 6700 Bludenz

01	VORRAUM	ca. 10,66 m²
02	WC	ca. 1,8 m²
03	KOCHEN	ca. 13,34 m²
04	SCHLAFEN	ca. 18,67 m²
05	WOHNEN	ca. 22,85 m²
Wohnfläche:		**ca. 67,32 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

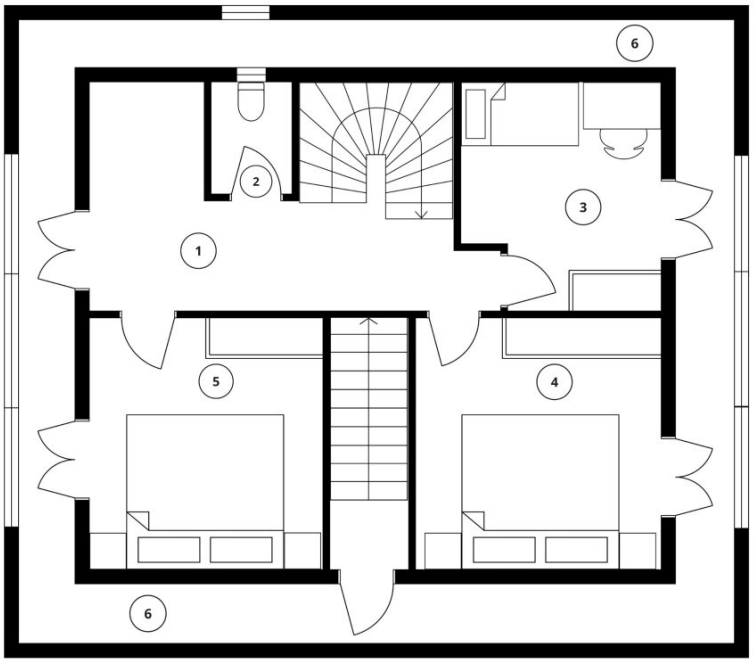
Stand: Juli 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

1. Obergeschoss



Villa mit Charakter in Bestlage von Bludenz

Stilvolles Wohnen mit großzügigem Garten, freiem Bergpanoramablick und vielseitigem Nebengebäude



Adresse: Walserweg 28, 6700 Bludenz

01	VORRAUM	ca. 12,32 m²
02	WC	ca. 1,77 m²
03	SCHLAFEN	ca. 12,81 m²
04	SCHLAFEN	ca. 17,89 m²
05	SCHLAFEN	ca. 15,21 m²
Wohnfläche:		**ca. 60,00 m²**
06	VERANDA	ca. 38,27 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

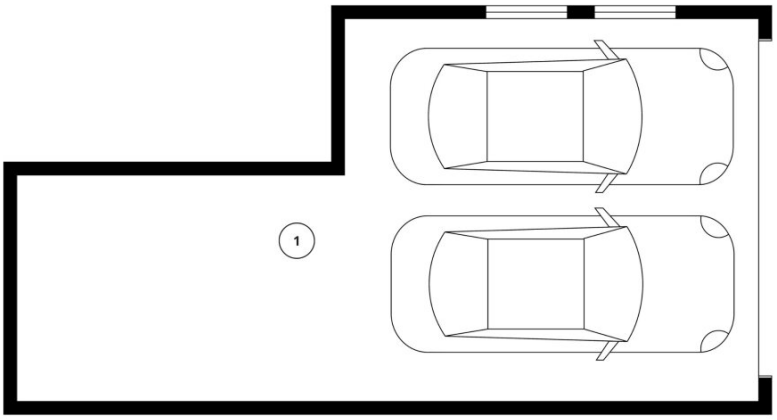
Verkauf:

IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN (Nebengebäude)

Ergeschoss



Villa mit Charakter in Bestlage von Bludenz

Stilvolles Wohnen mit großzügigem Garten, freiem Bergpanoramablick und vielseitigem Nebengebäude



Adresse: Walserweg 28, 6700 Bludenz

01 GARAGE	ca. 47,50 m²
Nutzfläche:	**ca. 47,50 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

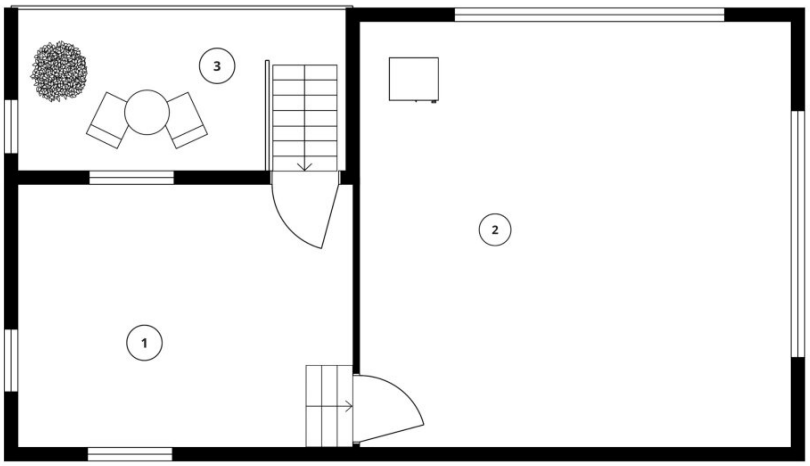
Verkauf:

IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN (Nebengebäude)

Obergeschoss



Villa mit Charakter in Bestlage von Bludenz

Stilvolles Wohnen mit großzügigem Garten, freiem Bergpanoramablick und vielseitigem Nebengebäude



Adresse: Walserweg 28, 6700 Bludenz

01 VORZIMMER	ca. 18,84 m²
02 ZIMMER	ca. 41,02 m²
Nutzfläche:	**ca. 59,86 m²**
03 TERRASSE	ca. 9,78 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Villa mit Charakter in Bestlage von Bludenz

Stilvolles Wohnen mit großzügigem Garten, freiem Bergpanoramablick und vielseitigem Nebengebäude

Willkommen in der Bludenzer Oberstadt, dem traditionsreichen Villenviertel der Stadt. Hier fügt sich diese außergewöhnliche Villa mit ihrer zeitlosen Architektur harmonisch in das gewachsene Umfeld ein. Bereits auf den ersten Blick begeistert der unverwechselbare Erker - ein architektonisches Detail, das der Liegenschaft ihre besondere Ausstrahlung verleiht und heute in dieser Form kaum mehr verwirklicht wird.

Raumvielfalt auf vier Ebenen

Auf ca. 202 m² Wohnnutzfläche eröffnet sich großzügiger Raum für stilvolles Wohnen und individuelles Entfalten.

Im Erdgeschoss führt ein zentraler Vorraum zu allen Räumen. Das helle Wohnzimmer mit markantem Erker bildet den Mittelpunkt des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch die Küche und ein flexibel nutzbares Zimmer, etwa als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Über die interne Treppe gelangt man ins Obergeschoss mit drei vielseitig nutzbaren Zimmern. Die Ost- und Westausrichtung sorgt für angenehmes Tageslicht und schöne Ausblicke auf die Vorarlberger Bergwelt. Eine geschlossene, holzvertäfelte und vollverglaste Veranda. erweitert diese Ebene und schafft einen geschützten Platz mit Blick in den Garten und auf die umliegende Berglandschaft.

Im Erd- und Obergeschoss befindet sich jeweils ein separates WC, während das Kellergeschoss mit einem rund 22 m² großen Badezimmer inklusive Badewanne, Dusche, Bidet und WC ausgestattet ist. Ergänzt wird das Kellergeschoss durch einen praktischen Wirtschaftsraum sowie mehrere Technik- und Nebenräume. Das Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und zukünftige Nutzung, vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung.

Nebengebäude mit Garage, Terrasse und Ausbaupotenzial

Ein weiteres Highlight bietet das seperate Nebengebäude mit ca. 60 qm bewohnbarer Nutzfläche.

Im Erdgeschoss stehen zwei Garagenstellplätze sowie ein zusätzlicher Geräteraum zur Verfügung, der bei Bedarf auch als dritter Stellplatz genutzt werden kann. Zwei weitere Außenstellplätze ergänzen das Platzangebot.

Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 9,78 m² große Terrasse im Freien - ein schöner Platz für entspannte Stunden, gesellige Abende oder ein Frühstück mit Blick ins Grüne. Von hier aus gelangt man direkt in das ca. 18,84 m² große Vorzimmer, das den Außenbereich harmonisch ergänzt. Daran schließt ein weiterer, ca. 41 m² großer Raum mit edlem Holzofen an, der sich flexibel nutzen lässt - etwa als Homeoffice, Atelier, Gästezimmer, Werkstatt oder Fitnessbereich. Der Raum ist derzeit als Lager gewidmet. Mit entsprechender Adaptierung und vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen eröffnet sich jedoch auch die Möglichkeit einer Nutzung als separate Wohneinheit. So gewinnt die Liegenschaft zusätzliche Flexibilität für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.

Wohnen im Grünen

Der rund 840 m² große Garten verbindet Privatsphäre, Ruhe und Natur auf harmonische Weise. Drei Grünflächen, Bäume und geschützte Rückzugsorte verleihen ihm beinahe die Atmosphäre eines privaten Parks - ideal für spielende Kinder, gesellige Sommertage oder erholsame Stunden unter freiem Himmel.

Abgerundet wird dieses einzigartige Gesamtbild durch den freien Blick auf das beeindruckende Vorarlberger Bergpanorama. Die imposante Alpenkulisse begleitet den Alltag zu jeder Jahreszeit und verleiht der Villa eine Atmosphäre, die Ruhe, Exklusivität und Naturverbundenheit perfekt miteinander verbindet.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Nikolas Oberhuber

Telefon: +43 676 7603986

E-Mail: oberhuber@immoquelle.at

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap