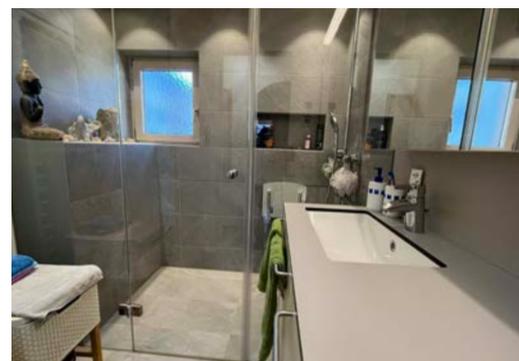


6700 BLUDENZ

## Attraktive, gepflegte 4-Zimmerwohnung mit Balkon zum fairen Kaufpreis



Willkommen in der Alpenstadt Bludenz – einem charmanten Ort, der Kultur, Natur und Lebensqualität vereint! Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet auf ca. 72 m<sup>2</sup> durchdachten Wohnkomfort: Ein geräumiger Wohn-Essbereich, drei separate Zimmer, eine moderne Küche sowie ein saniertes Bad mit separatem WC. Der Balkon lädt zum Entspannen ein, während zwei Parkplätze und ein Kellerabteil zusätzlichen Komfort bieten.

## DIE ALPENSTADT BLUDENZ

---

Mit rund 14.000 Einwohnern ist Bludenz Bezirkshauptstadt und verbindet Mensch, Natur, Kultur, Sport, Wirtschaft zu einem Ort der Begegnung. Die historische Altstadt von Bludenz mit seinen romantischen Laubengängen und verwinkelten Gassen ist eine der Schönsten des Landes und lädt zum Flanieren ein.

## ARBEITEN IN DER REGION

---

Die Region Bludenz ist ein innovativer Arbeitgeber. Eine Vielzahl von renommierten Unternehmen bieten interessante Arbeitsmöglichkeiten. Zudem ist der Bezirk Bludenz einer der stärksten alpinen Fremdenverkehrsregionen Österreichs.

## HOHE LEBENS- UND WOHNQUALITÄT

---

Die ETW befindet sich in der Gilmstraße 27, im Stadtteil Unterstein, in einem schönen, gepflegten Mehrparteienhaus und hat sich den Charme eines ruhigen Wohn- und Lebensraumes in der Stadt erhalten. Hektik und Stress der Stadt zu entfliehen, dennoch deren Vorteile zu nützen ist in dieser Wohngegend gegeben.

## INFRASTRUKTUR

---

Es besteht eine exzellente Infrastruktur durch die mittelbare Nähe zum Stadtzentrum. Sie wohnen nur wenige Gehminuten von Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie etwa Apotheke, Bank, Gastronomie entfernt. Auch Einrichtungen wie Kindergarten und Schulen (Gymnasium, Handelsakademie, Handelsschule, Berufsschulen) sind fußläufig rasch erreichbar. Ein besonderer Lagevorteil ist die Nähe zum Alpenerlebnisbad Val Blue mit Saunalandschaft und dem Sportstadion Unterstein. Die Anbindung an das Busnetz ist sehr gut.

## BESTANDSIMMOBILIE – DER KÄUFERWUNSCH UNSERER ZEIT

---

Bei einer Bestandsimmobilie profitieren Käufer von günstigeren Preisen bei gleichzeitigem Charme und Charakter der Immobilie. Wenn die Immobilie zudem in einer der schönsten Alpenregionen gelegen, wird ein Kauf besonders lohnenswert

## GRUNDRISS

Die Eigentumswohnung mit einer Wohnraumnutzung von ca.72 m<sup>2</sup> befindet sich im Hochparterre mit vorgelagertem Balkon (ca.10 m<sup>2</sup>). Auf Grund der sehr gute Aufteilung der Zimmer und der neuwertigen Einbauschränke ist der Platz sehr gut genutzt. Das Bad sowie das WC wurden in den letzten Jahren saniert.

Die Grundfläche der Wohnung beläuft:

- Wohn- Esszimmerbereich mit Diele ca.27 m<sup>2</sup>
- der Küchenbereich ca.7 m<sup>2</sup>
- das Schlafzimmer ca. 12 m<sup>2</sup>
- das Kinderzimmer ca. 11 m<sup>2</sup>
- das Arbeitszimmer ca. 8 m<sup>2</sup>
- das Badezimmer ca. 4 m<sup>2</sup>
- das WC ca. 3 m<sup>2</sup>

Insgesamt ist die Wohnung sehr gepflegt, ansprechend und funktionell. Durch die gut überlegte Zimmergestaltung entsteht ein einheitlicher Wohlfühlfaktor für Alt und Jung.

Ein separates Kellerabteil (ca. 5m<sup>2</sup>) sowie, ein Trockenraum bieten zusätzlichen Abstellfläche bzw. Nutzungsmöglichkeiten. Im Freien sind 2 Kfz-Abstellplätze der Wohnung zugehörig.

Auch auf Grund der geringen Betriebskosten ist das Objekt sehr interessant!

#### OBJEKTDATEN

<b>Art:</b>	Eigentumswohnung
<b>Ort:</b>	6700 Bludenz, Gilmstraße 27
<b>Wohnungslage:</b>	Hochparterre
<b>Wohnnutzfläche:</b>	ca.72m <sup>2</sup>
<b>Balkon:</b>	ca.10m <sup>2</sup>
<b>Parkplatz:</b>	2 KFZ-Abstellplätze im Freien
<b>Garten:</b>	Allgemeinfläche
<b>Kellerabteil:</b>	ja
<b>Lift:</b>	nein
<b>Beziehbar:</b>	nach Vereinbarung mit dem Verkäufer
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Heizung:</b>	Beheizung über ein modernes Infrarotsystem
<b>Betriebskosten:</b>	ca. 163€ pro Monat
<b>Rücklage</b>	86€ pro Monat
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 325.000</b>
<b>Sonstige Auslagen:</b>	3,5% Grunderwerbssteuer 1,1% Grundbuchseintrag (Neu: Befreiung bei Hauptwohnsitz ist möglich) Vertragserrichtungskosten und Barauslagen 3,6% Vermittlungshonorar inkl. MWST

## GUT & FITSCH IMMOBILIEN

---

Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von der schönen 4-Zimmerwohnung mit Balkon zu machen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail.

Gut & Fitsch Immobilien garantieren Ihnen professionelle, persönliche Beratung vor Ort, Unabhängigkeit, eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe. Auch in weiterer Folge sind wir gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner in Immobilienfragen.



***Interesse geweckt?  
Kontaktieren Sie uns  
noch heute!***

Dieses Angebot ist freibleibend. Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Irrtum bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abzuschließende Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

FOTOGALERIE



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich



Eingangsbereich



Küche

FOTOGALERIE



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Garderobe Eingangsbereich

FOTOGALERIE



WC



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Balkon



Garten

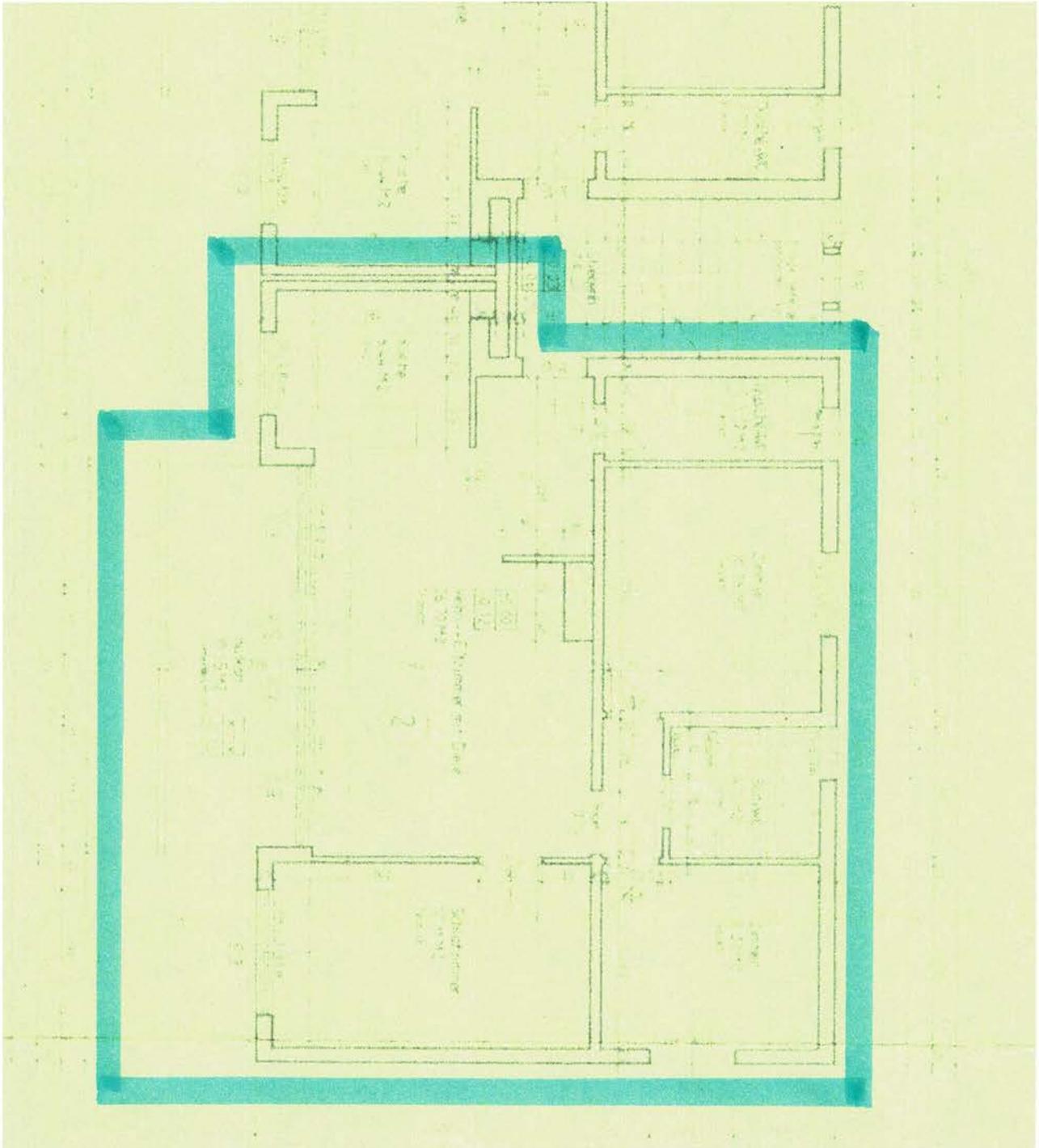
## FOTOGALERIE

---



Garten

## Grundriss, W2 Gilmstraße 27 Bludenz



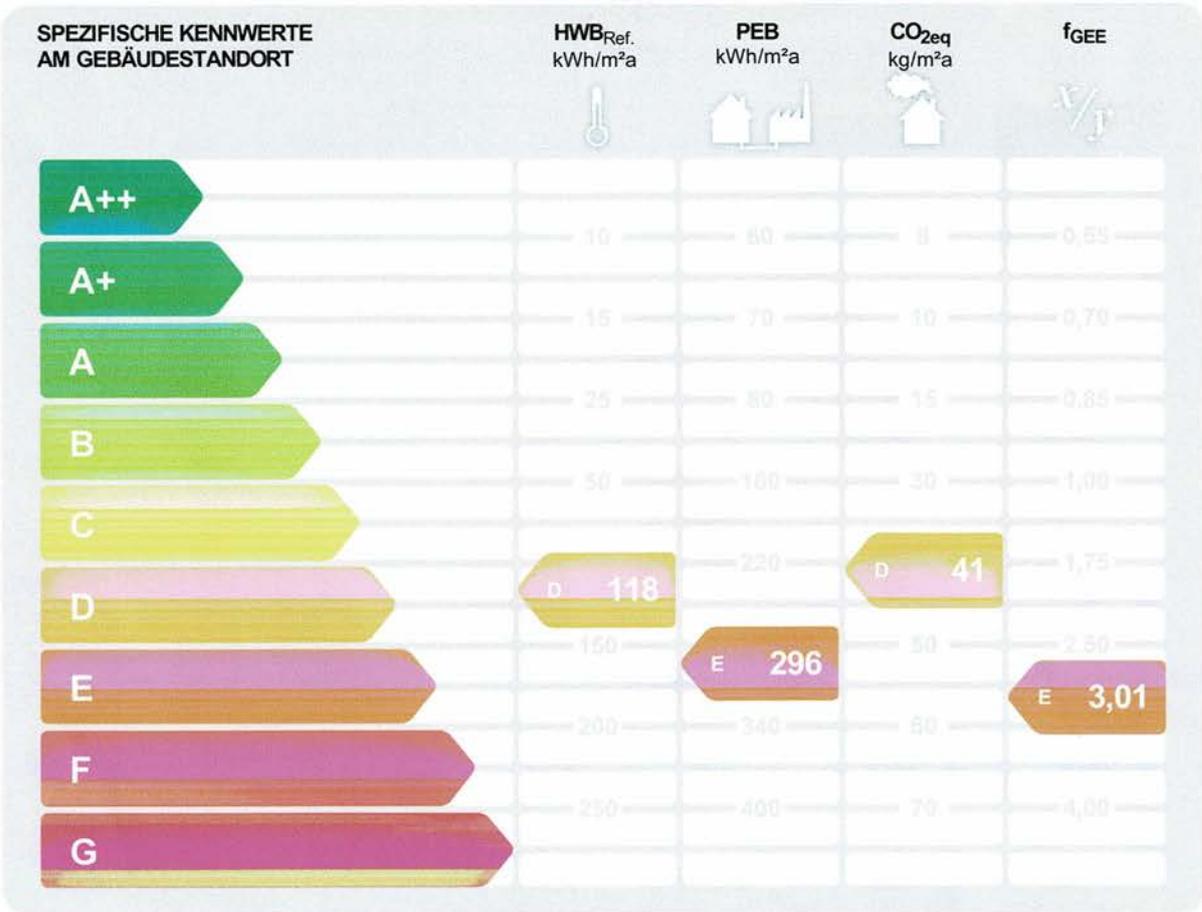
GRUNDRISS

# Energieausweis für Wohngebäude

## EA-Nr. 215446-1



<b>BEZEICHNUNG</b>	WA Gilmstraße 27, Bludenz	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Gilmstraße 27: 1-6	Baujahr	ca. 1982
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzereinheiten	Letzte Veränderung	ca. 1982
Straße	Gilmstraße 27	Katastralgemeinde	Bludenz
PLZ, Ort	6700 Bludenz	KG-Nummer	90002
Grundstücksnr.	.984/4	Seehöhe	570



**HWB<sub>Ref.</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

**NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

**EEB:** Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

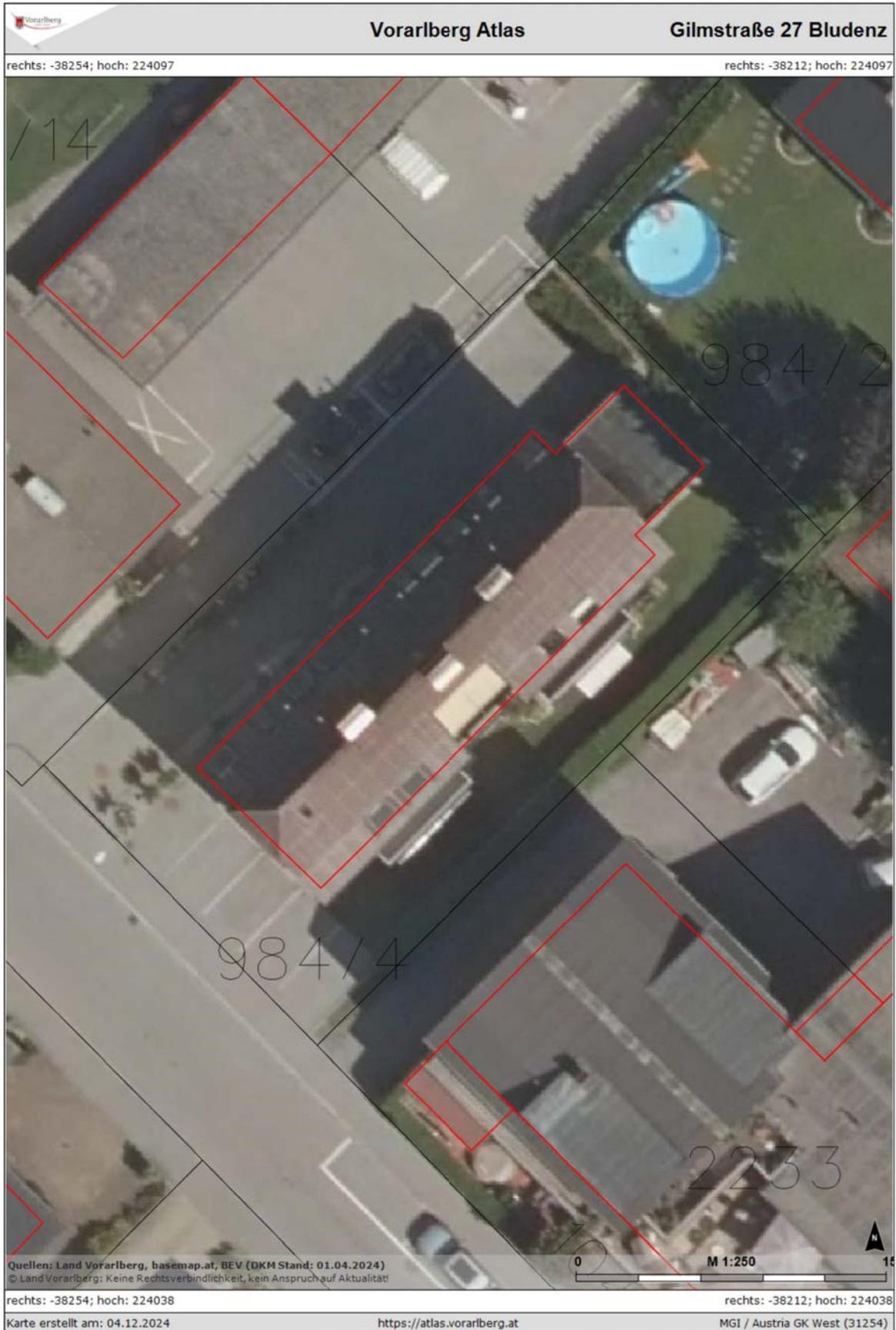
**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase) für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGBI.Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBI.Nr. 68/2021 in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU zuletzt geändert durch die Richtlinie 2018/844/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-Schlüssel: DMKYKB3H





VOGIS