



# SONNIGES EINFAMILIENHAUS IN BESTER LAGE IM OBDORF

BLUDENZ ■ OBDORFWEG 4



# Beschreibung

BLUDENZ ■ OBDORFWEG 4

In bester Lage im Bludener Obdorf, in einer Sackgasse gelegen, befindet sich dieses Einfamilienhaus mit sehr gepflegtem Garten.

In wenigen Gehminuten sind einerseits die Alpenstadt Bludenz und andererseits das Naherholungsgebiet rund um den Muttersberg erreichbar.

Das Gebäude erstreckt sich im Erd- und Obergeschoß über eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, das Dachgeschoß über eine Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> und das Kellergeschoß ca. 90 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoß befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit einem Kamin, das Esszimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse, die Küche, ein Abstellraum sowie das Gäste-WC.

Über die Treppe gelangt man ins Obergeschoß, wo Sie drei weitere Schlafräume erwarten, zwei davon mit direktem Zugang zum Balkon.

Ebenso befindet sich ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer mit WC im Obergeschoß.

Eine Wendeltreppe führt ins Dachgeschoß, das nicht beheizt ist, jedoch zu Wohnzwecken dient. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit genügend Platz zur Lagerung.

Der großzügige Gartenbereich wurde mit viel Liebe und Pflege angelegt und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Die gemütlichen, teils überdachten, Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein.

Bei einer eventuellen Neubebauung gelten u.a. folgende Bebauungsbestimmungen für die gesamte Liegenschaft:

- bei einem Gebäude: Gesamtgeschoßfläche 540 m<sup>2</sup> und max. 3 Wohneinheiten
- bei zwei Gebäuden: Gesamtgeschoßfläche je 290 m<sup>2</sup> und gesamt max. 4 Wohneinh.
- bei drei Gebäuden: Gesamtgeschoßfläche je 200 m<sup>2</sup> und gesamt max. 4 Wohneinh.

## DATEN

- GSTNr. 821/1 in EZ 2108, Bludenz
- Grundstücksfläche ca. 1.542 m<sup>2</sup> lt. Grundbuchsauszug
- Garten mit kleinem Pool
- Einzelgarage
- Baujahr ca. 1963
- Widmung: Baufläche Wohngebiet BW
- Öl – Zentralheizung
- HWB 256 kWh/m<sup>2</sup>a
- verfügbar nach Rücksprache

## KAUFPREIS-BESTPREISANBOT

- € 1.530.000,-

## MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

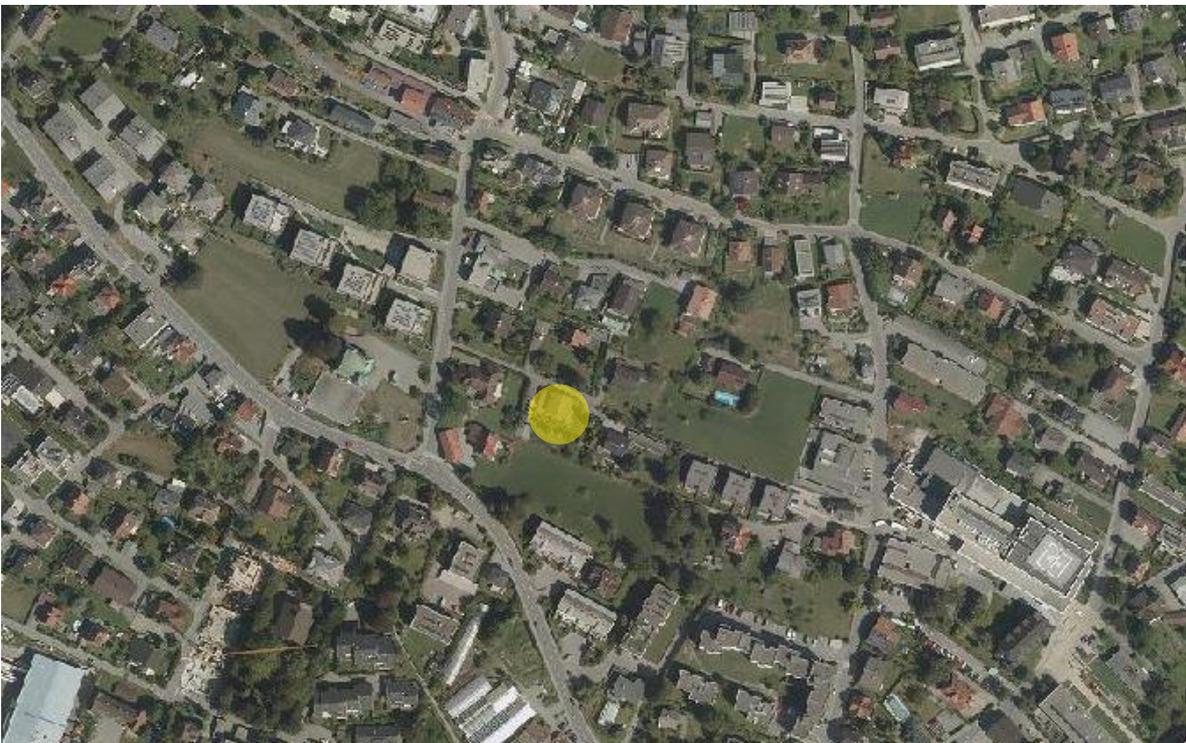
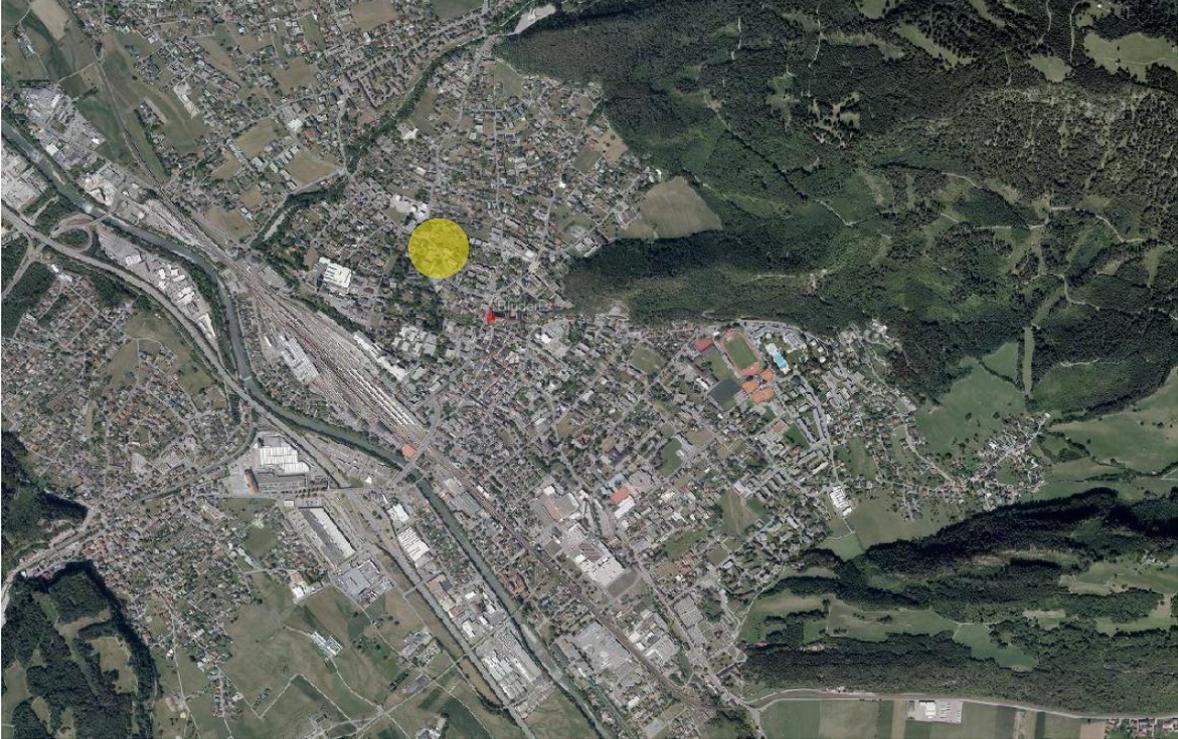
- je nach Verbrauch

## NEBENKOSTEN

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- 1,0 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt.
- 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.

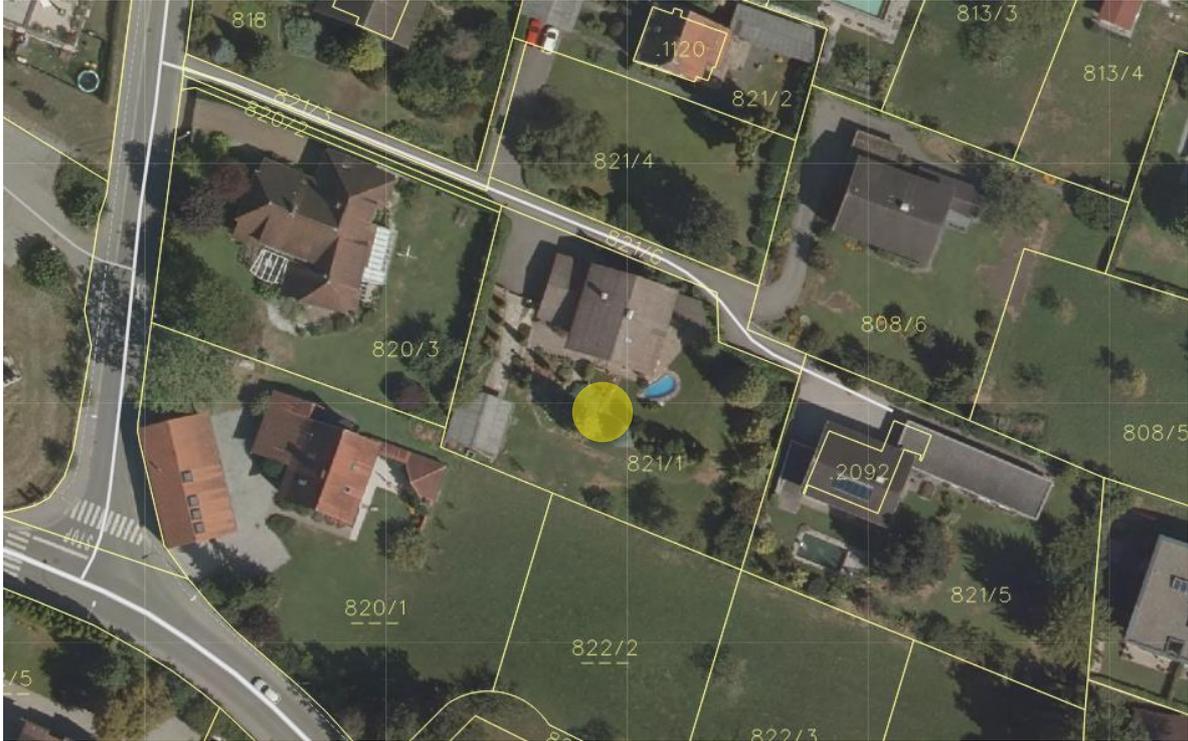
---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter: +43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)



---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)



Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)





---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)



---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)



---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)



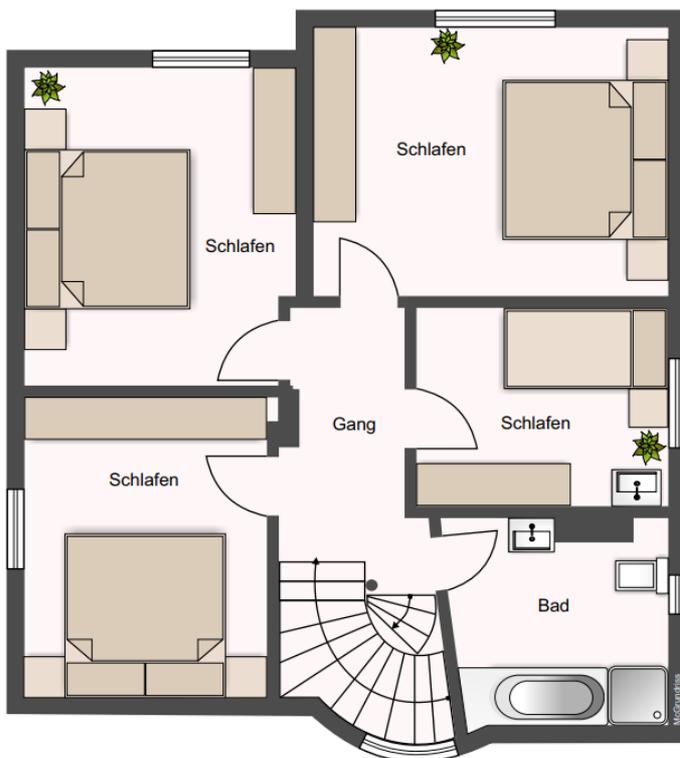


---

Nutzen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung und vereinbaren Sie gleich telefonisch einen Termin unter:  
+43 5552 62753 oder kontaktieren Sie uns einfach per Mail: [philipp.seifert@primusimmobilien.at](mailto:philipp.seifert@primusimmobilien.at)



Erdgeschoß



Obergeschoß

