



Hochwertige 3-Zimmer  
Wohnung in ruhiger Lage!

Nislisweg 3 | 6719 Bludesch



























## Hochwertige 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage!

Entdecken Sie diese moderne 3-Zimmer Wohnung, die Ihnen alles bietet, was Sie sich von einem modernen Zuhause wünschen. Mit ihren hellen Wohnräumen schafft die Wohnung eine einladende Atmosphäre, die ideal für das Familienleben geeignet ist. Die ruhige, familienfreundliche Lage sorgt dafür, dass Sie und Ihre Lieben sich rundum wohlfühlen können. Zudem befinden Sie sich in der Nähe aller wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Versorgung, was den Alltag erheblich erleichtert und Ihnen Zeit spart.

Die gepflegte Wohnanlage ist barrierefrei und bietet Ihnen höchsten Komfort, sodass alle Generationen in dieser Wohnung ein harmonisches Zuhause finden können. Weitere Highlights sind die luxuriöse, hochwertige Küche mit stilvollem Granit, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend ist. Der großzügige Balkon ist sonnig ausgerichtet und bietet ideale Möglichkeiten zum Entspannen im Freien, sei es beim Genießen einer Tasse Kaffee am Morgen oder beim Ausklang eines schönen Tages mit Freunden und Familie.

Zusätzlich zeichnen sich die Wohnräume durch edle Parkettböden und angenehme Fußbodenheizung aus, die für eine gemütliche Atmosphäre und behagliches Wohnen sorgen. Jedes Detail der Wohnung wurde sorgfältig ausgestaltet, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

Die Wohnung ist sofort bezugsfähig und bietet zudem einen Tiefgaragenplatz, der im Kaufpreis inbegriffen ist, was zusätzliches Parken ohne Stress ermöglicht.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen, ein traumhaftes Zuhause zu beziehen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung persönlich vorzustellen.





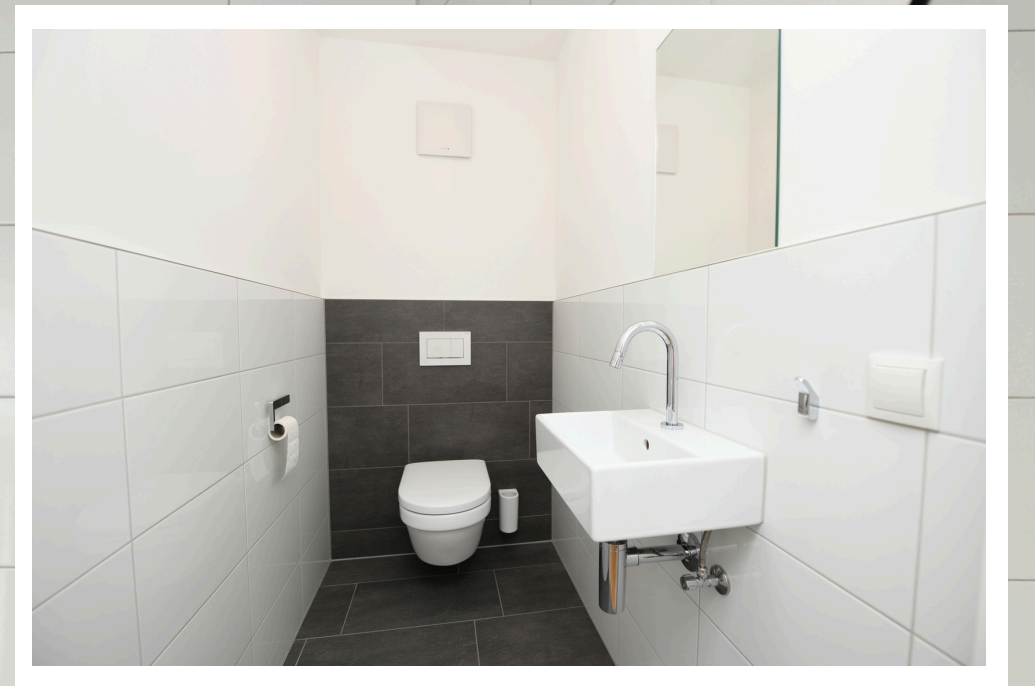














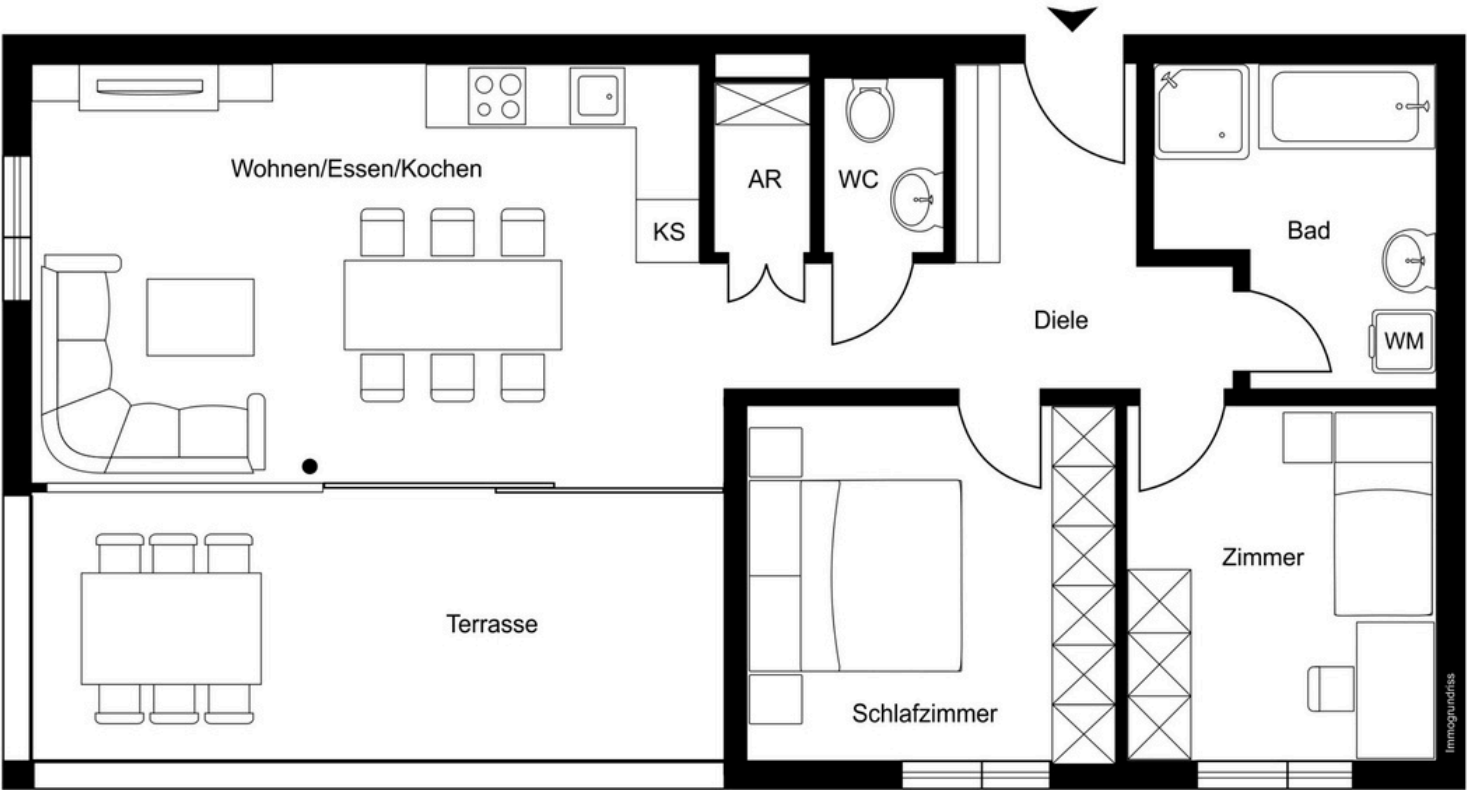








# Grundrissplan der Immobilie



# Detaillierte Kennzahlen

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Objektnummer      | 1543                    |
| Objekttyp         | Wohnung                 |
| Vermarktungsart   | Kauf                    |
| Etage             | 1. Stock                |
| Straße u. Nr.     | Nislisweg 3             |
| PLZ und Ort       | 6719 Bludesch           |
| Topnummer         | Top B07                 |
| Wohnfläche        | 71,55 m2                |
| Keller            | 6,07 m2                 |
| Zimmeranzahl      | 3                       |
| Balkon/Terrasse   | 18,49 m2                |
| Anzahl Badezimmer | 1                       |
| Anzahl sep. WC    | 1                       |
| Parkmöglichkeit   | 1 Tiefgaragenstellplatz |
| Lift              | Personenaufzug          |
| Heizungsart       | Pellets   Solar         |
| Heizsystem        | Fußbodenheizung         |
| Beziehbar         | sofort                  |
| Baujahr           | 2018                    |

## ENERGIEINFORMATIONEN

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Energieausweis | HWB 29 kWh/(m2*a)   Klasse B |
|----------------|------------------------------|

## PREIS

|                |   |
|----------------|---|
| Kaufpreis      | 420.000,00€   |
| Betriebskosten | € 362,79 inkl. Reparaturfond / lt. aktueller<br>Vorschreibung |

## EINMALKOSTEN / NEBENKOSTEN

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
- Vertragserrichtungskosten
- Beglaubigungskosten + Barauslagen





**Team.** PHIMA, die etwas anderen Immobilienmakler. Warum? Wir sind jung und unser Beruf ist unsere Berufung. Bei uns stehen Sie im Mittelpunkt. Denn wir nehmen uns Zeit. Zeit für Sie und Ihre Wünsche.

**Alles aus einer Hand.** Sie haben sicher besseres zu tun, als Ihre wertvolle Zeit in Behördengänge und ähnliches zu investieren. Nach Auftragserteilung dürfen Sie sich vertrauensvoll Ihren eigenen Geschäften widmen. In der Zwischenzeit wickeln wir den Kauf, Verkauf oder die Vermietung für Sie mit bestem Wissen und Gewissen ab.

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Matteo Fröhlich**

M +43 664 53 73 005

E [m.froehlich@phima.at](mailto:m.froehlich@phima.at)

W [www.phima.at](http://www.phima.at)

**PHIMA Immobilien GmbH**

Riedergasse 47

6900 Bregenz



Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.