

6700 | BLUDENZ

## Attraktive, gepflegte 3-Zimmerwohnung zu einem fairen Kaufpreis



Verkaufspreis  
**€ 330.000**



Diese charmante Eigentumswohnung in der Alpenstadt Bludent bietet komfortables Wohnen auf 76 m<sup>2</sup> und sonniger Loggia. Die ruhige Wohnanlage im Stadtteil Unterstein kombiniert den Charme eines entspannten Wohnviertels mit hervorragender Infrastruktur: Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindung und das Alpenerlebnisbad Val Blu sind fußläufig erreichbar. Ein Kellerabteil und ein direkter Parkplatz runden das attraktive Angebot ab – ideal für Familien, Paare oder als kluge Kapitalanlage.

## GEBRAUCHSIMMOBILIEN - DER BEGEHRTE KÄUFERWUNSCH UNSERER ZEIT

---

Ob als cleveres Anlageobjekt, Start oder Familienwohnung: unsere Bestandseigentumswohnung in der Raiffeisenstraße Nr. 30 TOP 41 ist eine optimale Kaufgelegenheit. Wenn eine solche Eigentumswohnung in einer der schönsten Alpenregionen wie der Alpenstadt Bludenz und den umliegenden 5 Talschaften dem Montafon, dem Klostertal, dem Brandnertal, dem Großen Walsertal und dem Walgau- gelegen ist, wird es für den Käufer besonders lohnend.

## DIE ALPENSTADT BLUDENZ - WO MAN GERNE LEBT UND WOHT

---

Die Alpenstadt Bludenz ist die innovative Region im Vorarlberger Oberland. Mit rund 14.000 Einwohnern ist Bludenz zudem Bezirkshauptstadt und verbindet Mensch, Natur, Kultur, Sport, Wirtschaft zu einem Ort der Begegnung. Bludenz ist somit Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum eines Eingangsgebietes von mehr als 60.000 Einwohnern mit Hauptwohnsitz sowie rund 40.000 Gästebetten in den umliegenden Tälern.

Die mittelalterliche Altstadt von Bludenz mit seinen romantischen Laubengängen und verwinkelten Gassen ist eine der Schönsten des Landes. Eine große Auswahl an Geschäften, Boutiquen und zahlreichen Gastronomiebetrieben laden zum Verweilen 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.

## WOHNLAGE, STANDORT & VERKEHRSANSCHLIESSUNG

---

Diese Eigentumswohnung befindet sich im Süden von Bludenz im Stadtteil Unterstein in einer schönen, gepflegten und überschaubaren Wohnanlage mit 8 Einheiten an einer Sackgasse (Raiffeisenstraße 30). Es wurden in den letzten Jahren Sanierungen wie z.B. der Fassade (2024) durchgeführt. Die Wohnumgebung ist von mehreren kleineren Wohnanlagen und Einfamilienhäusern sowie weiterbildenden Schulen (Gymnasium, Handelsakademie, Kindergarten,...) geprägt und hat sich den Charme eines ruhigen Wohn- und Lebensraumes in der Stadt erhalten. Hektik und Stress der Stadt zu entfliehen, dennoch deren Vorteile bei Bedarf unmittelbar zu nützen ist in dieser Wohngegend sehr gut möglich.

Es besteht insgesamt eine exzellente Infrastruktur durch die mittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Bludenz. Sie wohnen somit nur wenige Gehminuten von Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheke, Bank, Kindergarten und Schulen entfernt. Ein besonderer Lagevorteil ist zudem die Nähe zum Alpenerlebnisbad Val Blue mit Saunalandschaft und das Sportstadion Unterstein. Die Anbindung an das Busnetz (Stadt und Landbus) ist fußläufig unmittelbar erreichbar.

## DER GRUNDGRISS

---

Die Eigentumswohnung befindet sich im EG mit Ostausrichtung und vorgelagerter Loggia in Ausrichtung Südwest (ca. 7 m<sup>2</sup>). Sie überzeugt mit einem geräumigen Wohnzimmer mit Wohnnutzfläche ca. 20 m<sup>2</sup> und großer Fensterfront.

Die Küche ist modern ausgestattet und hat eine Größe von ca. 10 m<sup>2</sup>. Diese ist optisch sehr ansprechend und funktionell.

Über den Gang erreichen Sie zwei helle Zimmer sowie Badzimmer und WC mit ca. 14 m<sup>2</sup> und ca. 12 m<sup>2</sup>.

Das Badezimmer (ca. 5 m<sup>2</sup>) wurde in der Vergangenheit bereits renoviert und besticht mit hochwertigen Materialien und Armaturen.

Alle Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet. Es entsteht dadurch eine heimelige, einheitliche Wohnatmosphäre.

Im Kellergeschoss befinden sich ein separates Kellerabteil sowie die allgemeinen Räume.

Der zur Wohnung dazugehörige Parkplatz Nr. 29 befindet sich direkt vor der Wohnanlage.

## OBJEKTDATEN

<b>Art:</b>	Eigentumswohnung
<b>Ort:</b>	6700 Bludenz
<b>Etage:</b>	EG
<b>Lift:</b>	Nein
<b>Wohnnutzfläche:</b>	ca. 76 m <sup>2</sup> plus Loggia 7 m <sup>2</sup>
<b>Loggia:</b>	ca. 7 m <sup>2</sup>
<b>Kellerabteil:</b>	Ja
<b>Parkplatz:</b>	Ja, Nr. 29
<b>Beziehbar:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Heizung:</b>	Ölheizung
<b>Verkaufspreis:</b>	<b>€ 330.000</b>
<b>Sonstige Auslagen:</b>	3,5% Grunderwerbssteuer 1,1% Grundbuchseintrag Vertragserrichtungskosten und Barauslagen 3,6% Vermittlungshonorar inkl. MWST

## GUT & FITSCH IMMOBILIEN

Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von der attraktiven 3-Zimmerwohnung in Bludenz 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



Außenansicht



Aussicht



Loggia



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



## FOTOGALERIE



Innenbereich



Innenbereich



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer

## FOTOGALERIE

---

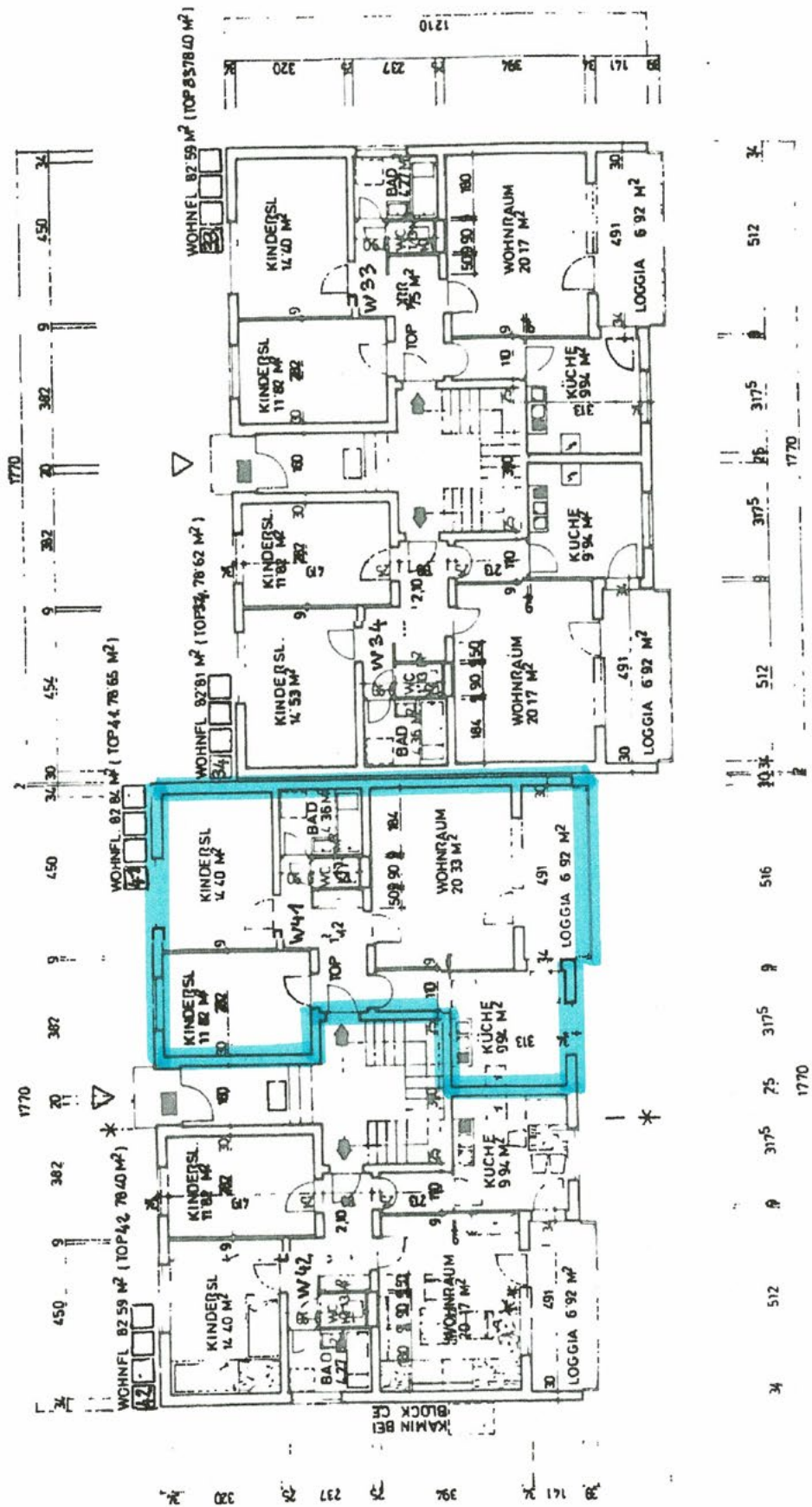


Dusche



WC

## HAUS 2



Block C FG  
Raiffeisenstr 32/30



# Energieausweis für Wohngebäude

## EA-Nr. 94592-3



<b>BEZEICHNUNG</b>	WEG Raiffeisenstraße Haus C (Hnr. 30+3..	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	konditionierte Zone EG - OG 3	<b>Baujahr</b>	1973
Nutzungsprofil	Wohngebäude m. mind. 10 Nutzereinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	2024
Straße	Raiffeisenstraße 30, Raiffeisenstraß...	<b>Katastralgemeinde</b>	Bludenz
PLZ, Ort	6700 Bludenz	<b>KG-Nummer</b>	90002
Grundstücksnr.	1087/4	<b>Seehöhe</b>	570

### SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB <sub>Ref.</sub> kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO <sub>2eq</sub> kg/m²a	f <sub>GEE</sub> x/y
<b>A++</b>				
	10	60	8	0,55
<b>A+</b>				
	15	70	10	0,70
<b>A</b>				
	25	80	15	0,85
<b>B</b>				
	c 55	c 169	30	c 1,16
<b>C</b>				
	100	220	c 39	1,75
<b>D</b>				
	150	280	50	2,50
<b>E</b>				
	200	340	60	3,25
<b>F</b>				
	250	400	70	4,00
<b>G</b>				

**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 **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGBLNr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBLNr. 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: AY8S5FF5



1.1



