

## Wohnen am Schwarzbach in Bludesch - Ideale 2 Zimmer Gartenwohnung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: regio Immobilien Bauträger Makler  
Kontakt: Walter Wakonigg  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Oberfeldweg 16b  
6719 Bludesch  
Telefon: +43 664 5452248  
Mobile: +43 664 545 22 48  
E-Mail: walter.wakonigg@gmail.com

### Stilvolle Wohnungen für ein ganz besonderes Lebensgefühl in Bludesch

Es entstehen am Schwarzbach in Bludesch aufgeteilt auf zwei Baukörper 17 lichtdurchflutete Eigentumswohnungen mit großzügigen Balkonen, Terrassen und Gartenanteilen. Die Wohnanlage liegt in sonniger Südausrichtung und bietet allen BewohnerInnen eine moderne Wellnessoase zum Wohnen und Erholen mitten im Zentrum von Bludesch.

Die Gemeinde Bludesch Gais mit knapp 2.700 Einwohnern liegt zentral im Walgau und hat eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die umliegenden Landschaften und die Berge laden ein zum Verweilen und Wandern, die Fahrradwege im Walgau ergänzen die Sport- und Freizeitmöglichkeiten ideal.

Sie wohnen direkt am idyllischen Schwarzbach in Eigentumswohnungen zwischen 57 m<sup>2</sup> und 139 m<sup>2</sup>. Die Wohnanlage ist besonders verkehrsberuhigt, der gesamte Anrainerverkehr und die Besucher werden über die hauseigene Tiefgarage geführt.

Für eine moderne Infrastruktur ist gesorgt, so wird die E-Mobilität in der Tiefgarage bereits vorinstalliert und in der Wohnanlage wird ein Carsharing Auto platziert.

Die Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt und über eine neue Fußgängerbrücke über den Schwarzbach erreichbar. Die Volksschule und die Kundenbetreuung im neuen Campus sind etwa 300 m entfernt.

**Die hier beschriebene 2 Zimmer Gartenwohnung mit der Top Nr. 2 befindet sich im westlichen Baukörper A im Erdgeschoss und verfügt über einen kleinen Garten mit etwa 41,34 m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit 13,60 m<sup>2</sup> in Südausrichtung.**

**Der Tiefgaragenplatz (€ 23.000,00 €) ist im Gesamtkaufpreis bereits enthalten!**

**Einteilung:**

Essen/Wohnen: 23,17 m<sup>2</sup>

Kochen: 7,72 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 14,52 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 3,82 m<sup>2</sup>

Eingang/Diele: 5,34 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 2,35 m<sup>2</sup>

**Nebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 1,1 %

Vertragskosten / Treuhandschaft: 1,0 % zzgl. 20 % USt.

Anfragen und Grundstücksbesichtigungen gerne nach telefonischer Terminvereinbarung mit Walter Wakonigg.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Bludesch		
<b>Anzeigen ID</b>	192801		
<b>Wohnfläche</b>	56.92 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2024
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	13,60 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	41,34 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	4,05 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	2,35 m <sup>2</sup>	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Erdwärme	<b>Verfügbar ab</b>	2025
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	32 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,73 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis € 389.000