

## **Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Panorama-Aussicht – Beim Kreuz 26**



**Objektnummer: 7693/59**

**Eine Immobilie von Misar Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6700 Bludenz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,43
<b>Gesamtmiete</b>	1.295,37 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	970,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.202,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,38 €
<b>Heizkosten:</b>	93,05 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	71,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mst. Yusuf Öztürk**

Misar Buchhaltung & Immobilien GmbH  
Hermann Sander Straße 21  
6700 Bludenz

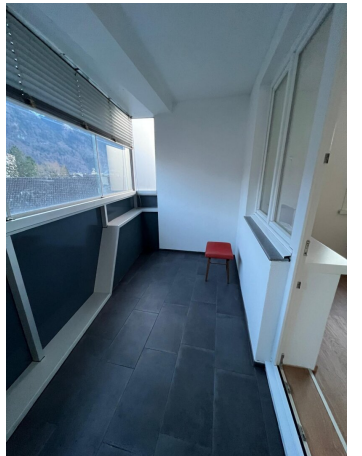
T +43 660 777 6950

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

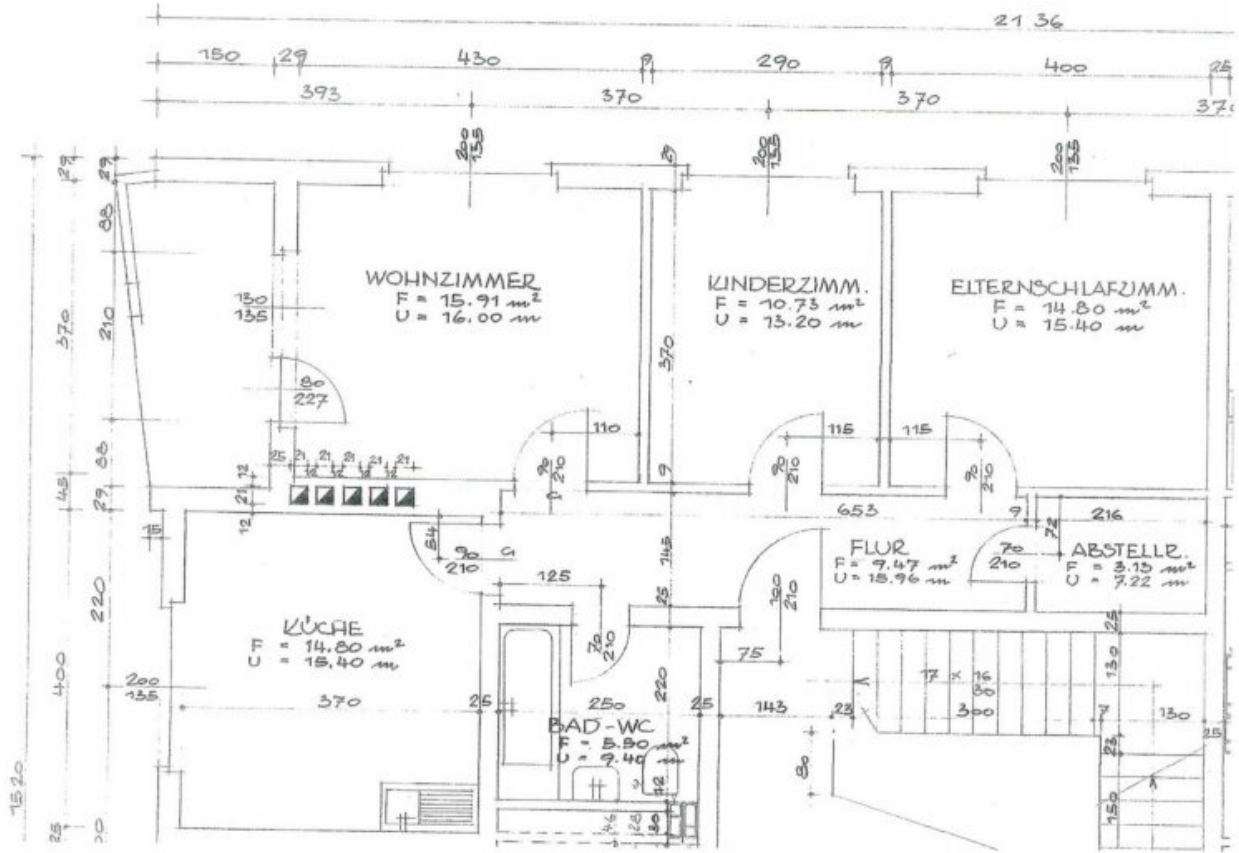








b0071



KUCWZ 26 Top 14

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Wohnung überzeugt durch ihren modernen Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine beeindruckende Aussicht.

### Highlights der Wohnung:

- Komplette sanierter Innenbereich
- Neues Badezimmer und moderne Küche
- Erneuerte Elektroinstallation
- Neue Heizkörper und Böden
- Frisch verputzte Wände

Fenster, Rollläden sowie der Balkon wurden vor ca. 15 Jahren erneuert. Der Balkon kann vollständig mit Glaselementen geschlossen werden und ist somit auch ideal im Winter nutzbar.

Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 8 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum.

### Großer Vorteil – umfassende Haussanierung:

Aktuell wird das gesamte Gebäude umfangreich modernisiert:

- Neue Wohnungs- und Kellertüren
- Erneuerung der Elektro-Hauptverteilung inkl. Zuleitungen
- Sanierung des Eingangsbereichs und Stiegenhauses
- Neuer Sonnenschutz

- Moderne Türschließanlage
  
- Maler- und Verputzarbeiten

### **Lage & Besonderheit:**

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss ohne Lift – bietet dafür eine wunderschöne Panorama-Aussicht und viel Ruhe. Ideal für jüngere Eigennutzer oder als Anlageobjekt.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap