



[www.smarthomeimmo.at](http://www.smarthomeimmo.at)



# LICHTDURCHFLUTETE 5-ZI-ALTBAUWOHNUNG

## Fohrenburgstraße, Bludenz

### Ihre Vorteile:

- umfassendes Raumangebot
- Kleinwohnanlage
- optimale Infrastruktur

**Lage**

Fohrenburgstraße 15, Bludenz

**Preis**

€ 307.000,00

**Objekt**

- 5-Zi-Wohnung im Obergeschoss ca. 112,78 m<sup>2</sup>
  - Flur ca. 6,00 m<sup>2</sup>
  - Essen/Wohnen ca. 29,09 m<sup>2</sup>
  - Küche ca. 5,43 m<sup>2</sup>
  - WC/Dusche ca. 4,14 m<sup>2</sup>
  - Zimmer I ca. 12,30 m<sup>2</sup>
  - Zimmer 2 ca. 13,68 m<sup>2</sup>
  - Zimmer 3 ca. 16,96 m<sup>2</sup>
  - Badezimmer zu Zimmer 3 ca. 4,26 m<sup>2</sup>
  - Zimmer 4 ca. 16,66 m<sup>2</sup>
  - Badezimmer zu Zimmer 4 ca. 4,26 m<sup>2</sup>
  - Gartenanteil ca. 51,35 m<sup>2</sup>
  - Abstellraum im UG ca. 2,73 m<sup>2</sup>
  - Keller ca. 19,62 m<sup>2</sup>
  - Baujahr 1914
  - letzte große Sanierung 1986/1987
  - Energie Gas
  - Lift NEIN

**Betriebskosten**

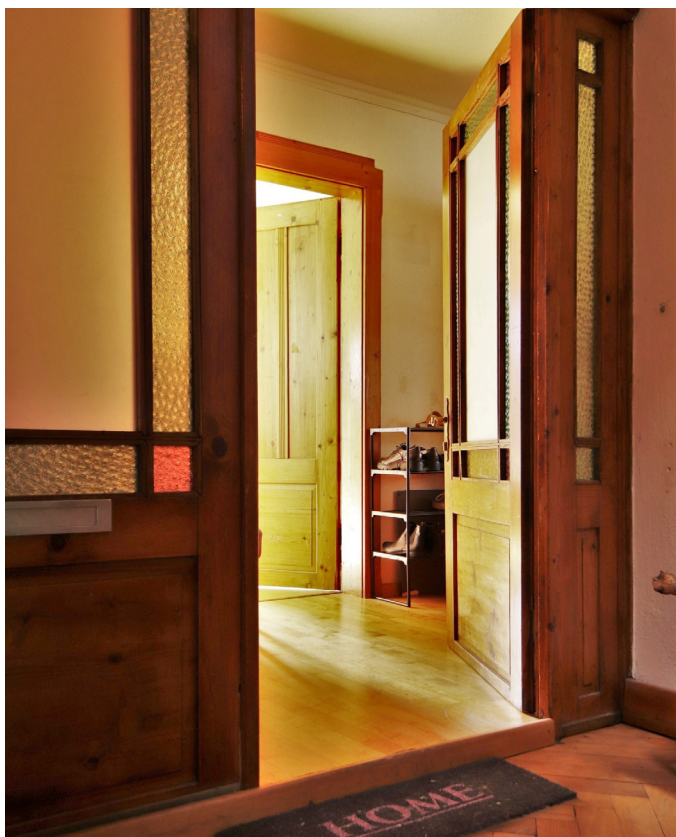
- derzeit € 90,88/ Monat  
zzgl. Heizkosten mtl. ca. € 100,00,-

**Energiewerte**

- in Erstellung

**Nebenkosten**

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Vermittlungshonorar (inkl. 20% MwSt.)
- 1,5% Errichtung und Durchführung Vertrag

















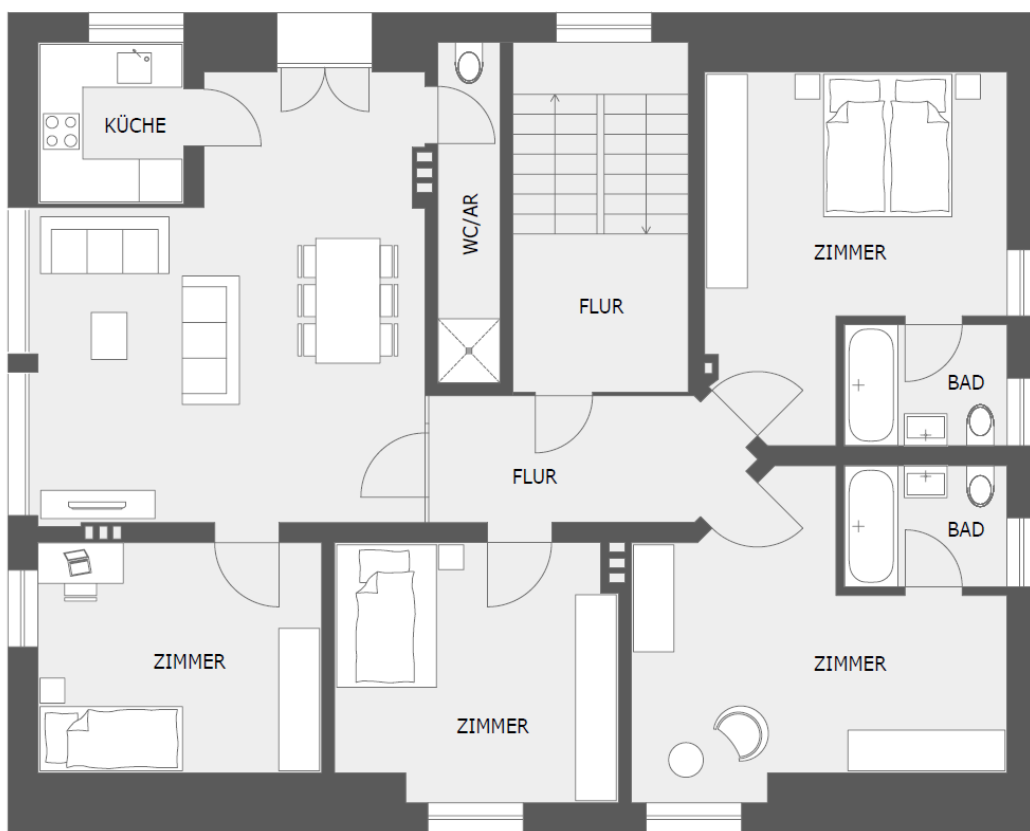
## Ortsportrait Alpenstadt Bludenz



- + ca. 14.000 Einwohner
- + 29,94 km<sup>2</sup> Fläche
- + 8 Kindergärten / 3 Kleinkindbetreuungseinrichtungen
- + 5 Volksschulen und 1 Mittelschule
- + 1 Sonderpädagogisches Zentrum
- + 1 Polytechnische Schule
- + 6 Bankfilialen
- + 7 Allgemeinmediziner
- + zahlreiche Stadt- sowie Landbuslinien
- + 1 Bahnhof

- + mehr als 50 Vereine, zB Schwimmclub VAL BLU Bludenz, Bludener Sängerrunde, Tennisclub Braz, Vorarlberger Jägerschaft, Wintersportverein Bludenz, Lions-Club Bludenz, uvm...
- + zahlreiche Industriebetriebe zB Brauerei Fohrenburg GmbH & Co, Getzner Textil AG, Mondelez Österreich Production GmbH, uvm...
- + zahlreiche Bars, Pubs und Discos zB Bar Antonio, Fohren Center, Piccadilly Pub, uvm...





## Beschreibung

Das um rund 1914 errichtete Stadthaus in der Fohrenburgstraße diente einst als Einfamilienhaus. Sukzessive – mit Größerwerden der Familie – wurde aus jedem Stockwerk eine einzelne Einheit. In den Jahren 1986/1987 war die Bauphase abgeschlossen und es entstanden gesamt drei separate Einheiten auf drei Etagen. Jeder Wohneinheit sind zugleich ein privater Gartenanteil, ein Kellerraum sowie ein Außenabstellplatz für das Auto zugeteilt.

Die verkaufsgegenständliche Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss. Eröffnet wird das Raumprogramm durch einen hellen und großzügigen Eingangsbereich. Linker Hand sind sämtliche private Räumlichkeiten, wie die Schlafzimmer mit jeweils 2 separaten Badezimmern anberaumt, während man rechter Hand zu den öffentlichen Räumen wie dem Wohn-Esszimmer sowie der separierten Küche gelangt. Die zukünftigen Bewohner dieser lichtdurchfluteten Wohnung profitieren nicht nur von großen und sehr hellen Räumlichkeiten, sondern auch von einem wunderbaren Rundumblick auf die umliegenden Berge. Leben mit der Sonne – morgens werden Sie im Schlafzimmer von der Sonne geweckt und genießen dann schlussendlich beim abendlichen Glas Wein den herrlichen Sonnenuntergang mit Bergkulisse.

## Die Lage

Die Alpenstadt Bludenz ist eine kleine, aber vielfältige Stadt, die Natur und Stadtleben perfekt verbindet und nicht zuletzt mit einem sehr großen Bildungsangebot - von Volksschule bis Volkshochschule punktet. In der Fohrenburgstraße wohnen Sie in ruhiger, aber dennoch sehr zentraler Lage. Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Stadtkern mit unzähligen Gastrobetrieben und Einkaufsmöglichkeiten. Ebenso befinden sich sämtliche pädagogische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Der Autobahnanschluss in Richtung Tirol sowie Bregenz erreichen Sie in weniger als 5 Autominuten. Die künftigen Eigentümer der Liegenschaft dürfen sich zudem über ein vielfältiges Freizeitangebot freuen. Neben zahlreichen Wanderwegen, Mountainbike- und Rodelstrecken (zum Beispiel am Muttersberg) gibt es auch eine Vielzahl an umliegenden Langlaufloipen und Schigebieten zu befahren.

»Eine Wohlfühloase für Singles, Paare sowie Familien!  
Überzeugen Sie sich selbst!«



**Frau Sabine Lässer – steht Ihnen für weitere Informationen bzw. für einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung:**

**Telefon** 05574/743 02 44

**Mobil** 0699/174 302 44

**Mail** s.laesser@smarthomeimmo.at