# Großzügige Maisonette-Wohnung mit besonderem Wohngefühl im Dachgeschoss

Objekt: 1661 • Erlengrund 29 • 6971 Hard

PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

# Eckdaten im Überblick

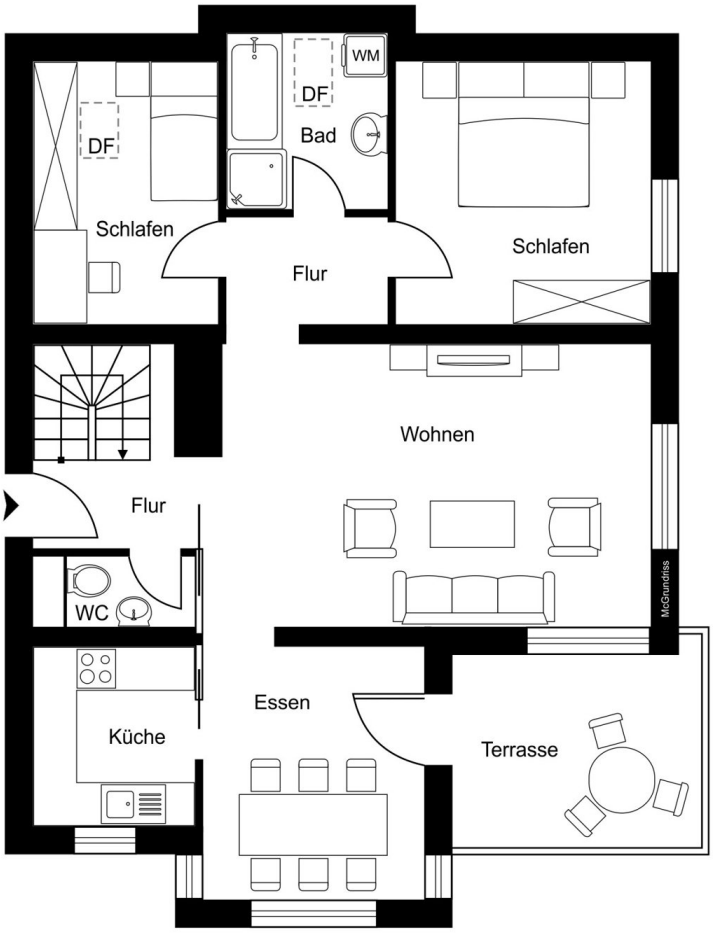
| | |
|---|---|
| **ObjektNr.** | 1661 |
| **Objekttyp** | Wohnung |
| **Vermarktungsart** | Kauf |
| **Etage** | 2. Stock |
| **Topnummer** | Top W12 |
| **Wohnfläche** | 120,00 $m^2$ |
| **Kellerfläche** | 6,79 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 5 |
| **Anzahl Badezimmer** | 1 |
| **Anzahl sep. WC** | 1 |
| **Balkon/Terrasse** | 9,06 $m^2$ |
| **Anzahl Balkone** | 1 |
| **Parkmöglichkeit** | 1 Tiefgaragenstellplatz |
| **Heizungsart** | Gas |
| **Heizsystem** | Zentralheizung |
| **Lift** | Kein Fahrstuhl |
| **Beziehbar** | 01.10.2027 |
| **Baujahr** | 1986 |
| **HWB** | 69 kWh/($m^2$a) |
| **HWB Klasse** | C |
| **Betriebskosten** | 485,02€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung |
| **Preis** | 485.000,00€ |
| **Mieteinnahmen** | 1.790,00€ |
| **Mietvertrag bis** | 30.09.2027 |

**Einmalkosten / Nebenkosten**
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen

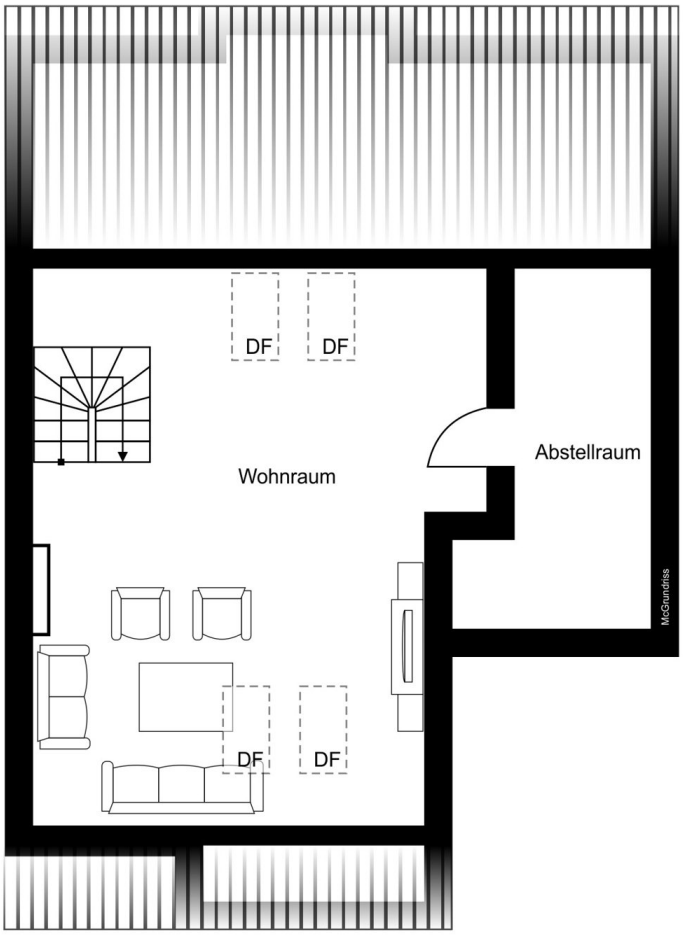
**Ihr Ansprechpartner:**

Matteo Fröhlich
Mobil: +43 664 53 73 005
m.froehlich@phima.at

# Grundriss




Grundriss ohne Maßstab




Grundriss ohne Maßstab

# Lage

Die Umgebung überzeugt durch ihre ruhige Atmosphäre, gepflegte Wohnbebauung und die unmittelbare Nähe zur Natur. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in angenehmer Reichweite. Auch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten rund um den Bodensee laden zu Aktivitäten im Freien und zu hoher Lebensqualität ein.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind die Städte Bregenz und Dornbirn in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhigem Umfeld und urbaner Nähe macht diesen Standort besonders attraktiv.

# Beschreibung

Diese gepflegte 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 $m^2$ Wohnnutzfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf funktionales und komfortables Wohnen legen.

Besonders hervorzuheben ist die schöne Küche, die ausreichend Platz zum Kochen und Arbeiten bietet und sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und sorgt für ein freundliches, offenes Raumgefühl. Wohn- und Esszimmer sind separat angeordnet und ermöglichen eine klare Trennung zwischen Essen, Entspannen und dem Alltag.

Die gut geschnittenen Räume lassen sich flexibel einrichten und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen zudem für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein weiterer Pluspunkt: Sämtliche Dachfenster wurden bereits erneuert, wodurch die Wohnung von einer modernen Ausstattung, verbesserter Energieeffizienz sowie einem erhöhten Wohnkomfort profitiert.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als gepflegtes und gut strukturiertes Zuhause mit hohem Wohnkomfort, praktischer Aufteilung und laufend durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche

Küche

Essbereich

Toilette

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Badezimmer

Badezimmer

Eingangsbereich

Eingangsbereich

Wohnraum_OG

Wohnraum_OG

Balkon

Aussicht

Hausansicht

Luftansicht

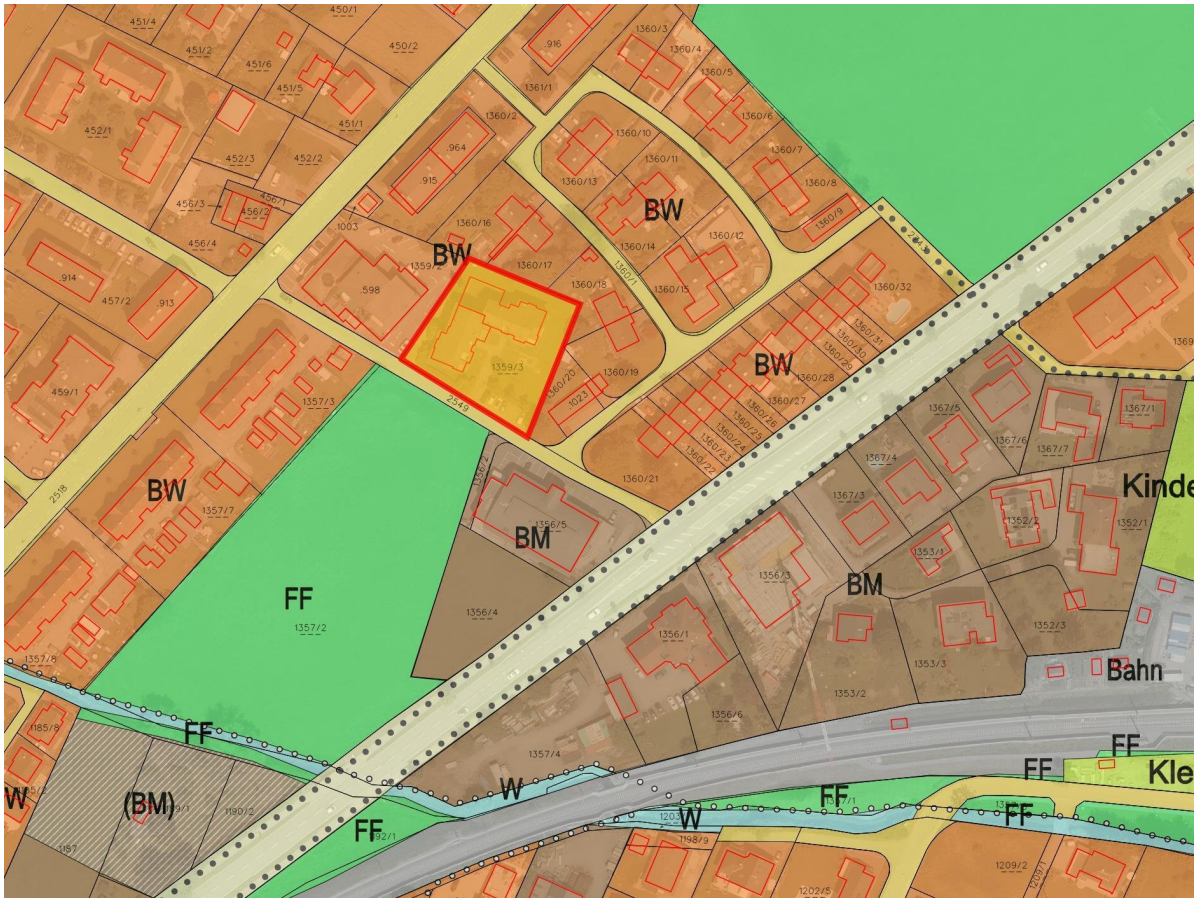
Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

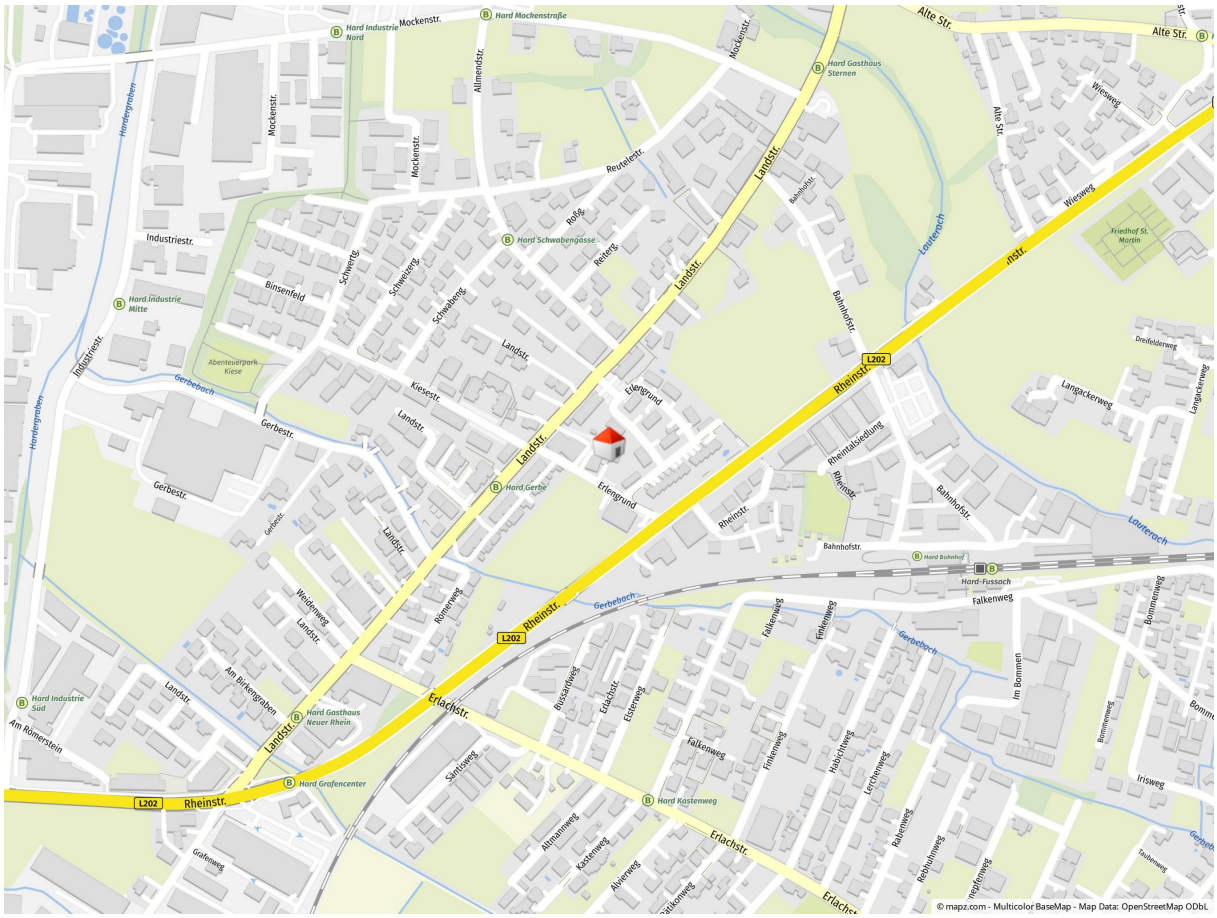
Luftansicht

Anfahrtsplan




Flächenwidmung

# Lageplan




Geolyzer Kartenausschnitt

# Infrastruktur

| | |
|---|---|
| Dist. Kindergarten (km) | 0,41 km |
| Dist. Volksschule (km) | 0,9 km |
| Dist. Mittelschule (km) | 4,28 km |
| Dist. Autobahn (km) | 3,77 km |
| Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) | 0,59 km |
| Dist. Bahnhof (km) | 0,33 km |
| Dist. Bus(km) | 0,36 km |

**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.