3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in attraktiver Lage von Hard

Objekt: 1698 • Landstraße 22 • 6971 Hard

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

Eckdaten im Überblick

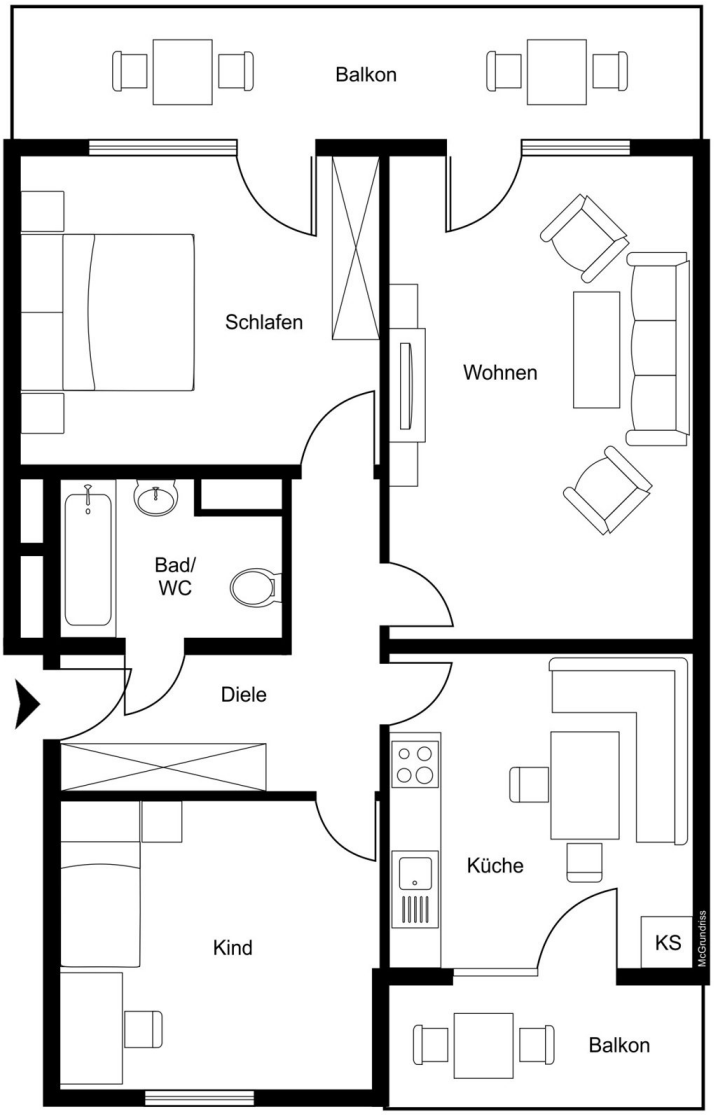
ObjektNr.	1698
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	2. Stock
Topnummer	Top W9
Wohnfläche	70,81 m^2
Kellerfläche	3,30 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	16,98 m^2
Anzahl Balkone	2
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Gasheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	sofort
Baujahr	1973
HWB	87 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	303,71€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	335.000,00€

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

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und gut angebundenen Lage in Hard am Bodensee. Die Gemeinde verbindet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bodensee und zu den umliegenden Naherholungsgebieten, die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und erholsame Stunden in der Natur bieten. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu den Städten Bregenz, Dornbirn und der Schweizer Grenze.

Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und urbaner Erreichbarkeit und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

Beschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in Hard bietet auf rund 71 m^2 Wohnfläche ein angenehmes Raumgefühl und viel Potenzial, um daraus ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang auf den großen, überdachten Balkon, der auch vom Schlafzimmer aus erreichbar ist. Hier entsteht ein geschützter Außenbereich, der den Wohnraum ideal ergänzt. Ein zweiter Balkon, direkt bei der Küche, schafft zusätzlichen Freiraum und eignet sich beispielsweise perfekt für den Kaffee am Morgen.

Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die separate Küche bietet zudem ausreichend Platz für einen Essbereich. Badezimmer, Vorraum und ein eigenes Kellerabteil komplettieren das Raumangebot. Die Wohnung verfügt über rund 70,81 m^2 Wohnfläche sowie insgesamt 16,98 m^2 Balkonfläche.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Aufgrund ihres bestehenden Zustands bietet sie neuen Eigentümern die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen anzupassen.

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche

Küche und Esszimmer

Küche und Esszimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Vorraum

Vorraum

Badezimmer

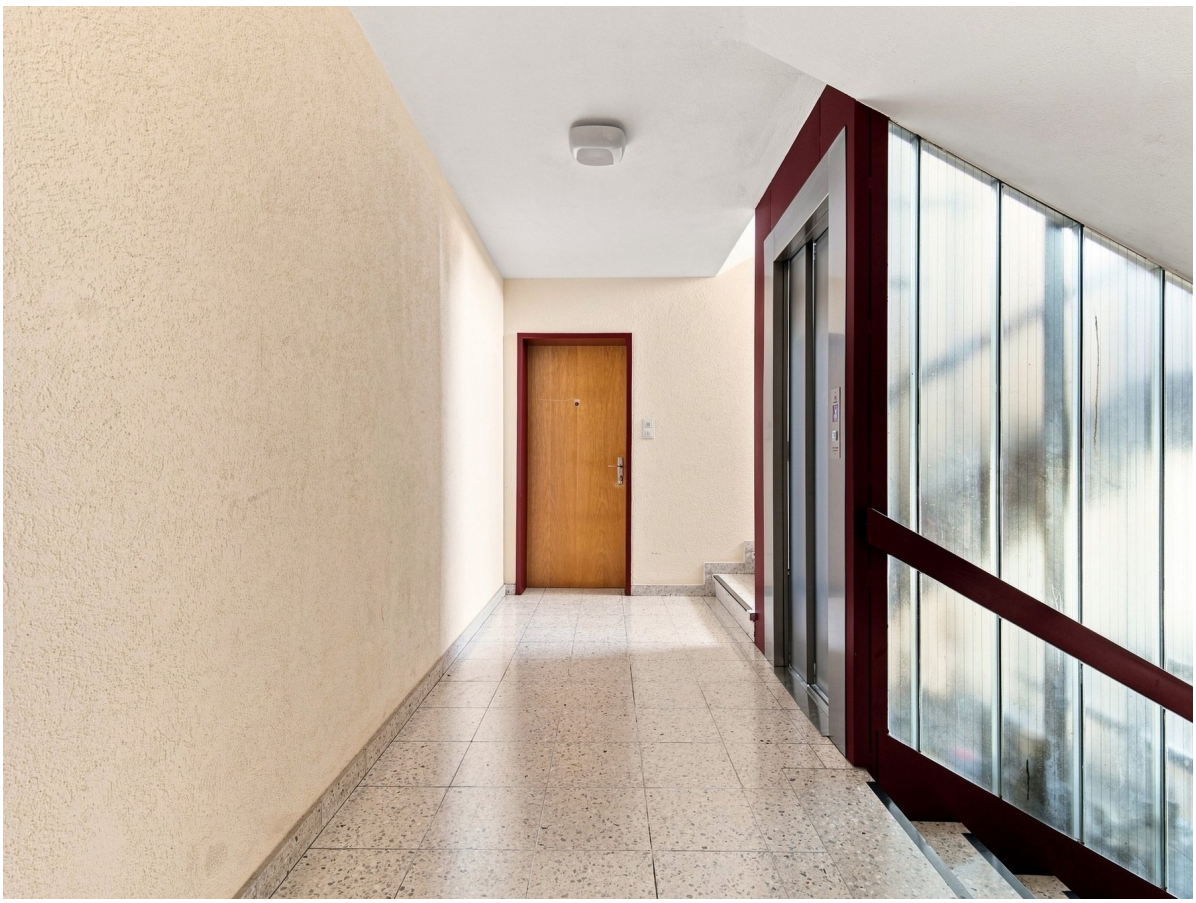
Badezimmer

Balkon 1

Aussicht

Balkon 2

Balkon 2



Stiegenhaus

Luftansicht

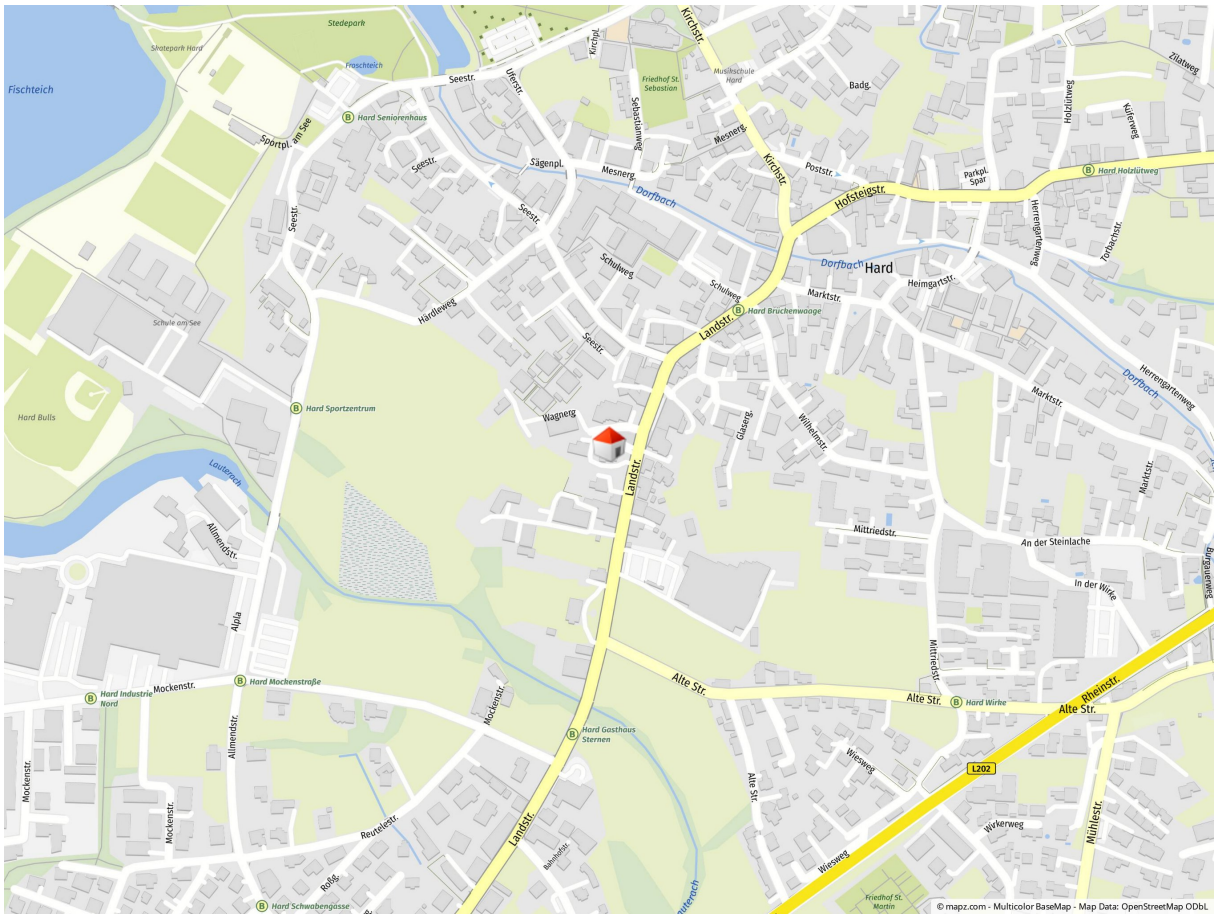
Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

Luftansicht

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,23 km
Dist. Volksschule (km)	0,23 km
Dist. Mittelschule (km)	4,91 km
Dist. Autobahn (km)	3,77 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,34 km
Dist. Bahnhof (km)	0,86 km
Dist. Bus(km)	0,2 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.