

HARD AM BODENSEE SEENÄHE 3 ZIMMERWOHNUNG

ADRESSE: SPINNEREISTRASSE 13, 6971 HARD



- ✓ WOHNFLÄCHE CA. 87,68 M² (INKL. VERGLASTER VERANDA)
- ✓ BALKON CA. 3,94 M²
- ✓ HOCHPARTERRE
- ✓ EIN TIEFGARAGENPLATZ
- ✓ SEHR SCHÖNE LAGE IN SEENÄHE UND NÄHE DER BREGENZER ACHE

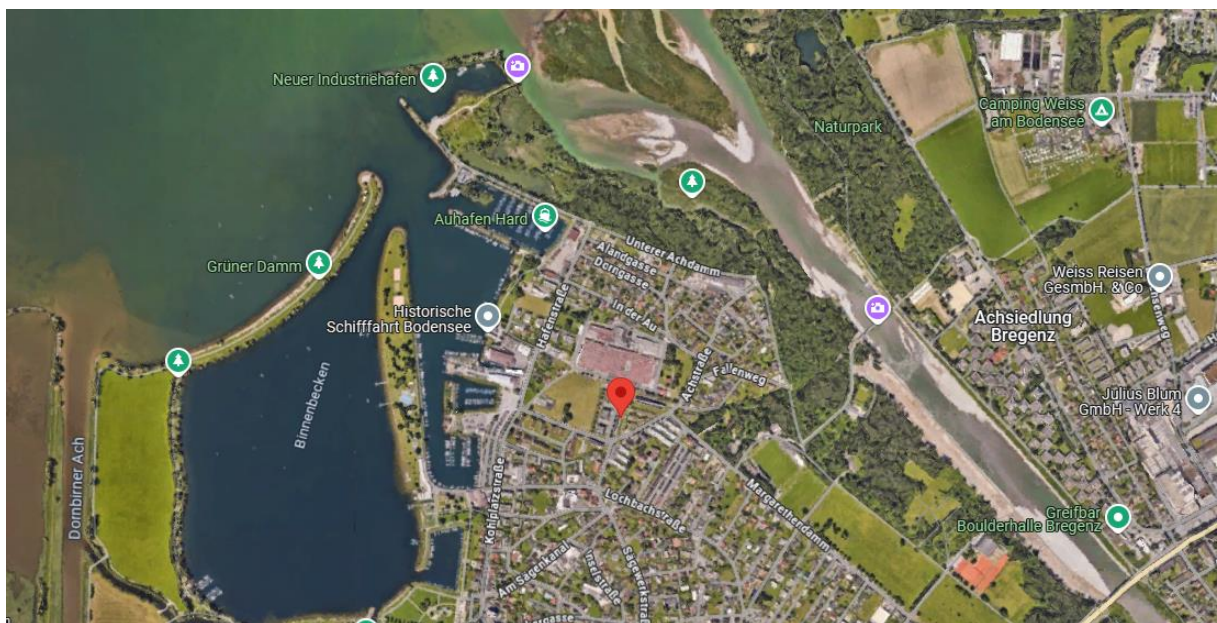
Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

LAGEBESCHREIBUNG:

Hard liegt unmittelbar am Bodensee im Dreiländereck Schweiz, Deutschland und Österreich. Die Marktgemeinde besticht durch die um und im Ort befindlichen Naherholungsgebiete sowie durch das unverbaute Bodenseeuferr.

Diese 3 Zimmerwohnung befindet sich in optimaler Wohnlage. Der Bodensee ist zu Fuß in circa zwei bis drei Minuten erreichbar. Ebenfalls das Strandbad Hard sowie eine Bushaltestelle. Einkaufsmöglichkeiten sind auch schnell erreichbar. Weiteres erreicht man die Landeshauptstadt Bregenz bequem mit dem Fahrrad über die nahegelegene Radbrücke und dem internationalen Radweg der entlang des Bodensees führt!

**Kontakt Daten:**

Kontaktdaten:
Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at

AUSSTATTUNG/HIGHLIGHTS:

- ✓ Heizung: Gaszentralheizung
- ✓ Bodenbeläge: Fliesen, Parkettboden und Vinyl
- ✓ Einbauküche: vorhanden
- ✓ Kein Lift vorhanden
- ✓ Ein Tiefgaragenabstellplatz
- ✓ Kellerabteil vorhanden

ECKDATEN:

Geschoss:	Hochparterre
Wohnnutzfläche:	ca. 87,68 m² Wohnnutzfläche (inkl. verglaster Veranda)
Verglaste Veranda:	ca. 7,70 m²
Balkon:	ca. 3,94 m²
Autoabstellplatz:	ein Tiefgaragenplatz inkludiert
Keller:	ca. 5,34 m²
Baujahr:	1996
Betriebskosten-	€ 450,58 brutto inkl. Reparaturfonds und Parkplatz
vorschreibung 2026:	(Rep.Fonds/Monat € 142,35)
Rep.-fond Haus B:	€ 84.950,49 - Stand 31.12.2025
Rep.-fond Allgemein:	€ 104.867,57 - Stand 31.12.2025
Rep.-fond Tiefgarage:	€ 16.542,24 - Stand 31.12.2025
Übernahme:	Ab sofort – Mietvertrag wurde per 01.November 2026 gekündigt
Energieausweisdaten:	HWB: 55 (C), fGEE: 1,00 (B)

Kaufpreis: € 349.000,00 inklusive Parkplatz zzgl. Kaufnebenkosten

Kaufnebenkosten:	3,5% Grunderwerbsteuer
	1,1% Grundbucheintragungsgebühr
	1,0% Vertragserstellung inkl. Treuhandschaft zzgl. 20% MWSt.
	Barauslagen und Beglaubigungskosten
	3,0% Maklercourtage zzgl. 20% MWSt.

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at

FOTORUNDGANG:



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srmmo.at



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at



Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

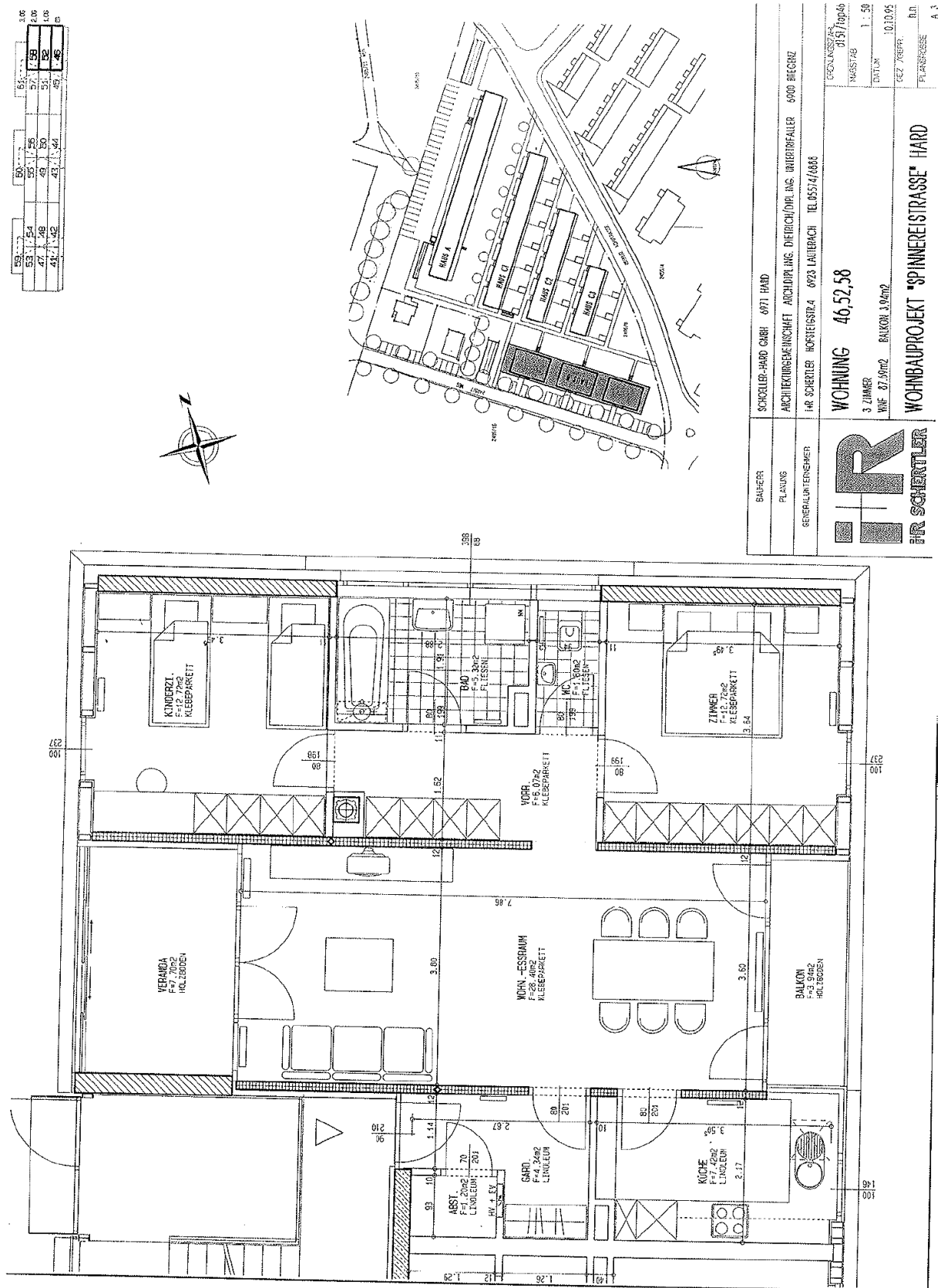


Kontakt Daten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz

Tel: 0043(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srmmo.at | www.srimmo.at

GRUNDRISS:

**Kontakt Daten:**

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

RUFEN SIE UNS AN, WIR STEHEN GERNE FÜR FRAGEN
UND FÜR EINE UNVERBINDLICHE BESICHTIGUNG
ZUR VERFÜGUNG.

Kontakt:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH
Maurachgasse 12
6900 Bregenz
Tel.: 05574/20850
www.srimmo.at

Ansprechperson:

Christoph Romagna BA
0664/8519229
christoph.romagna@srimmo.at

Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h., wir bedienen sowohl
die Abgeber- als auch die Annehmerseite.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

§15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Als Beilage zu diesem Exposé haben Sie als Beilage die Nebenkostenübersicht erhalten! Wir bitten diese genau
zu studieren und uns bei Fragen zu kontaktieren.

Kontaktdaten:

Schmid & Romagna Immobilien GmbH | Maurachgasse 12 | 6900 Bregenz
Tel: 0043|(0)5574|20815 | E-Mail: christoph.romagna@srimmo.at | www.srimmo.at