

EXKLUSIVE 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG

Wohnen mit Stil. Ankommen im Grünen.

Mittriedstraße 18B · 6971 Hard am Bodensee



ca. 80 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

ca. 50 m²

Privatgarten

26 m²

Terrasse

Teilmöbliert · verfügbar ab Ende November 2026

DAS OBJEKT

Ein hochwertiges Zuhause mit seltenem Außenraum

Die großzügig verglaste Erdgeschosswohnung verbindet klare, moderne Architektur mit einem geschützten Privatgarten. Herzstück ist der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich mit direktem Übergang auf die überdachte Terrasse. Parkett, eine hochwertige Einbauküche und zahlreiche Einbauschränke schaffen ein stimmiges, sofort nutzbares Zuhause.

Adresse	Mittriedstraße 18B, 6971 Hard
Objekttyp	3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss
Baujahr	2011
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Außenflächen	Terrasse ca. 26 m ² ; Privatgarten ca. 50 m ²
Nebenflächen	Außenabstellraum ca. 2 m ² ; Keller ca. 9 m ²
Stellplatz	1 Tiefgaragenstellplatz
Möblierung	Teilmöbliert; hochwertige Einbauküche und zahlreiche Einbauschränke
Verfügbarkeit	ab Ende November 2026
Erschließung	Lift vorhanden
Energie / Heizung	Passivhauskonzept; Wärmepumpe, Solarthermie, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftung

Was diese Wohnung auszeichnet

- Große Fensterflächen und sehr heller Wohn-/Essbereich
- Überdachte Terrasse als wettergeschützter Freiraum
- Eigener Garten - besonders attraktiv für Paare, kleine Familien und Ruhesuchende
- Energieeffizientes Gebäudekonzept mit sehr niedrigem historischem HWB
- Separates WC, eigener Wasch-/Abstellbereich und großzügiger Keller
- Tiefgarage und barrierearme Erschließung per Lift

WOHNEN & KOCHEN

Großzügigkeit, Licht und eine Küche mit Anspruch

Der rund 33,6 m² große Koch-, Ess- und Wohnbereich ist offen organisiert und bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Die raumhohen Verglasungen öffnen den Blick in den Garten; die überdachte Terrasse erweitert den Alltag nach draußen.



Hochwertige, grifflos gestaltete Einbauküche



Großzügige Arbeitsflächen und integrierte Geräte

PRIVATE RÄUME

Zwei Zimmer, großzügiges Bad, separates WC



Zimmer 1 · ca. 13,8 m²



Bad · ca. 8,4 m²



Diele · ca. 10,4 m²



Separates WC · ca. 3,1 m²

Das zweite Zimmer umfasst laut Plan ca. 10,5 m² und eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Der separate Hauswirtschafts-/WC-Bereich bietet Anschlüsse und Stauraum für Waschmaschine und Trockner.

GARTEN & TERRASSE

Ein eigener Rückzugsort im Grünen

Die ca. 26 m² große, überdachte Terrasse und der rund 50 m² große Privatgarten sind ein echtes Alleinstellungsmerkmal im lokalen 3-Zimmer-Mietmarkt. Ein direkt an der Terrasse gelegener Außenabstellraum bietet praktischen Stauraum für Gartenmöbel, Grill- und Freizeitutensilien.



Direkter Übergang vom Wohnraum auf die Terrasse

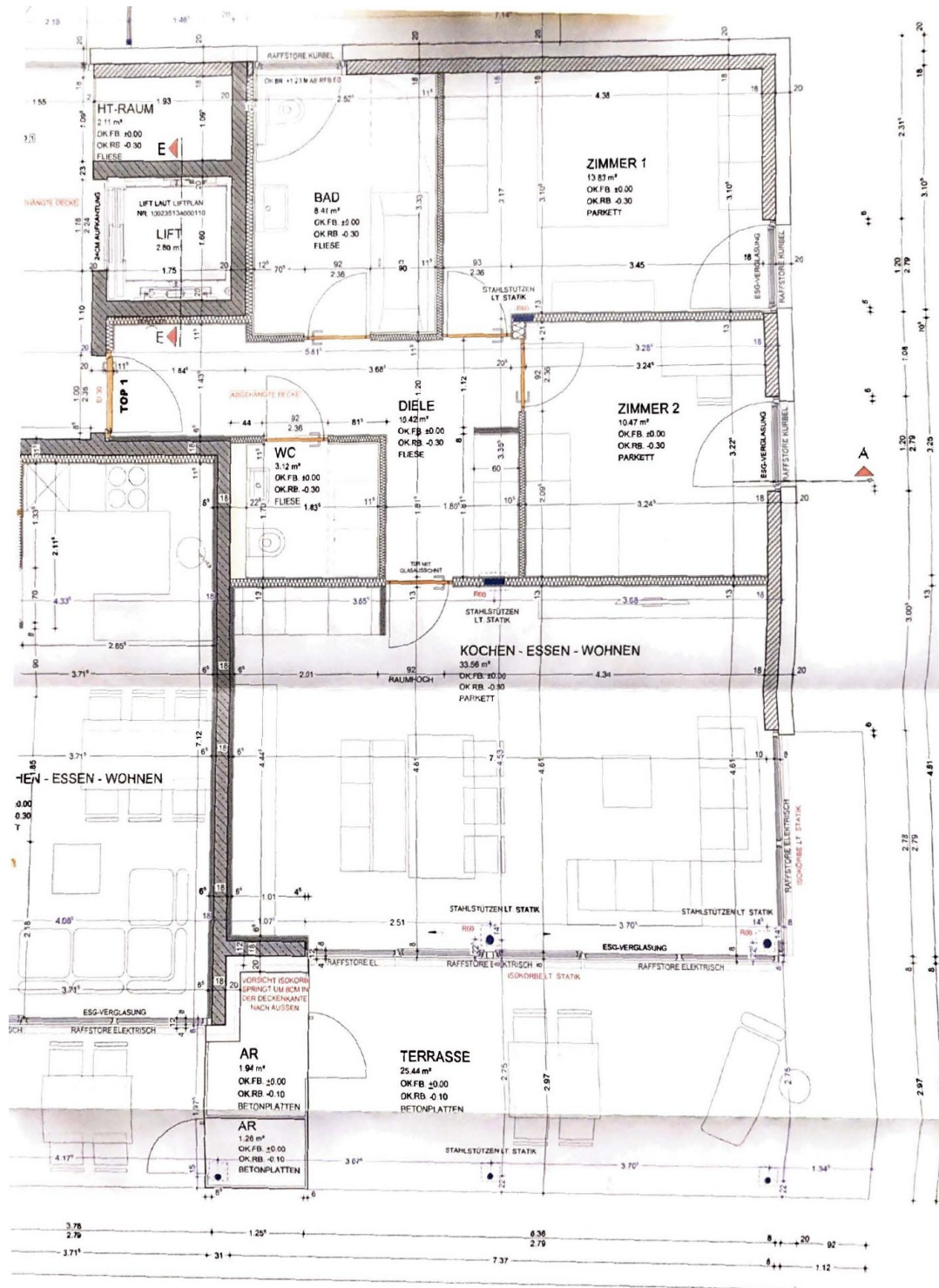


Pflegeleichter, gut nutzbarer Privatgarten

GRUNDRISS

Kompakt geplant, großzügig erlebt

Der Grundriss trennt die beiden Zimmer klar vom offenen Wohnbereich. Bad und separates WC liegen zentral; die Terrasse ist über den Wohnraum erschlossen. Flächen laut Bestandsplan, gerundet.



Planquell: Bestandsunterlage. Maßangaben sind vor Vermietung am Objekt zu überprüfen; Möblierung im Plan ist beispielhaft.

LAGE & GEBÄUDEKONZEPT

Ruhige Wohnlage in Hard-Dorf

Die Wohnung liegt ruhig in einer Sackgasse, nahe dem Bodensee und nur wenige Gehminuten vom Dorfkern von Hard entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung sowie die regionalen Zentren Bregenz und Dornbirn sind gut erreichbar.



Energieeffizienz als spürbarer Mehrwert

Energieeffizienz wird hier großgeschrieben: Wärmepumpe, Fußbodenheizung und eine permanente kontrollierte Be- und Entlüftung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Wohnanlage wurde 2011 als wärme gedämmter Ziegelbau errichtet. Der Bestands-Energieausweis weist einen HWB von 9 kWh/m²a bzw. Klasse A++ aus.

Energiekennzahlen laut Bestandsunterlage; ein aktueller Energieausweis wird im Zuge der Vermietung bereitgestellt.

MIETKONDITIONEN

Hochwertig wohnen in Hard

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet. Die hochwertige Einbauküche und zahlreiche Einbauschränke bieten viel Stauraum und sind im Hauptmietzins berücksichtigt.

MONATLICHE GESAMTBELASTUNG

1.685 € pro Monat

Mietzins inklusive Teilmöblierung und Tiefgaragenstellplatz sowie Betriebskosten-Akonto.

Bestandteil	Monatlicher Betrag / Angabe
Mietzins inkl. Tiefgarage	1.504 €
Betriebskosten-Akonto	181 €
Gesamtbelastung	1.685 € pro Monat
Verfügbarkeit	ab Ende November 2026
Vermietung	teilmöbliert



Anfragen und Besichtigungen

Bitte nutzen Sie für den Erstkontakt das Anfrageformular von [laendleimmo.at](https://www.laendleimmo.at).

Damit wir die Anfragen gezielt bearbeiten können, freuen wir uns über eine kurze Vorstellung mit vollständigem Namen, Anzahl der einziehenden Personen, beruflicher Situation und gewünschtem Mietbeginn. Bitte beachten Sie, dass keine Haustiere erlaubt sind. Nach Durchsicht der Anfragen melden wir uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Alle Flächenangaben sind gerundet und basieren auf den vorhandenen Bestandsunterlagen. Zwischenvermietung und Änderungen vorbehalten.