

# Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit großem Garten in Hard

Objekt: 1606 • Hölzelestraße 40a • 6971 Hard



## Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1606
Objekttyp	Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	125,11 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	512,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	389,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Garage
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Beziehbar	ab sofort
Baujahr	1981
HWB	109 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Klasse	D
Betriebskosten	nach Verbrauch!
Preis	697.000,00

### Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen



### Ihr Ansprechpartner:

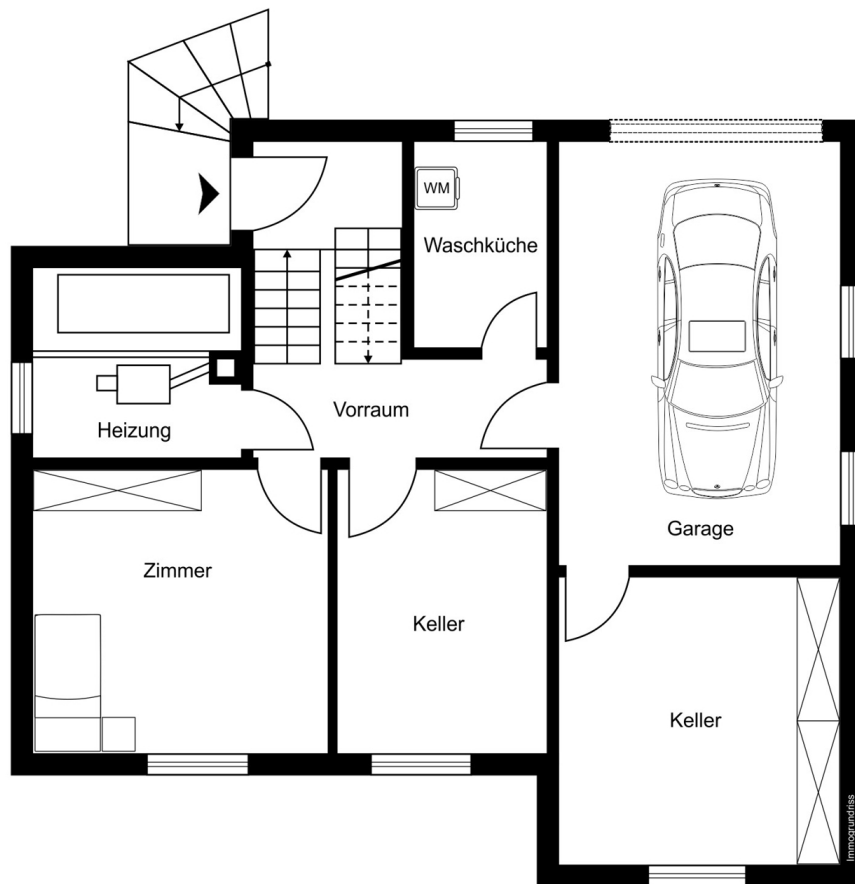
Philipp Huber

Mobil: +43 664 46 20 817

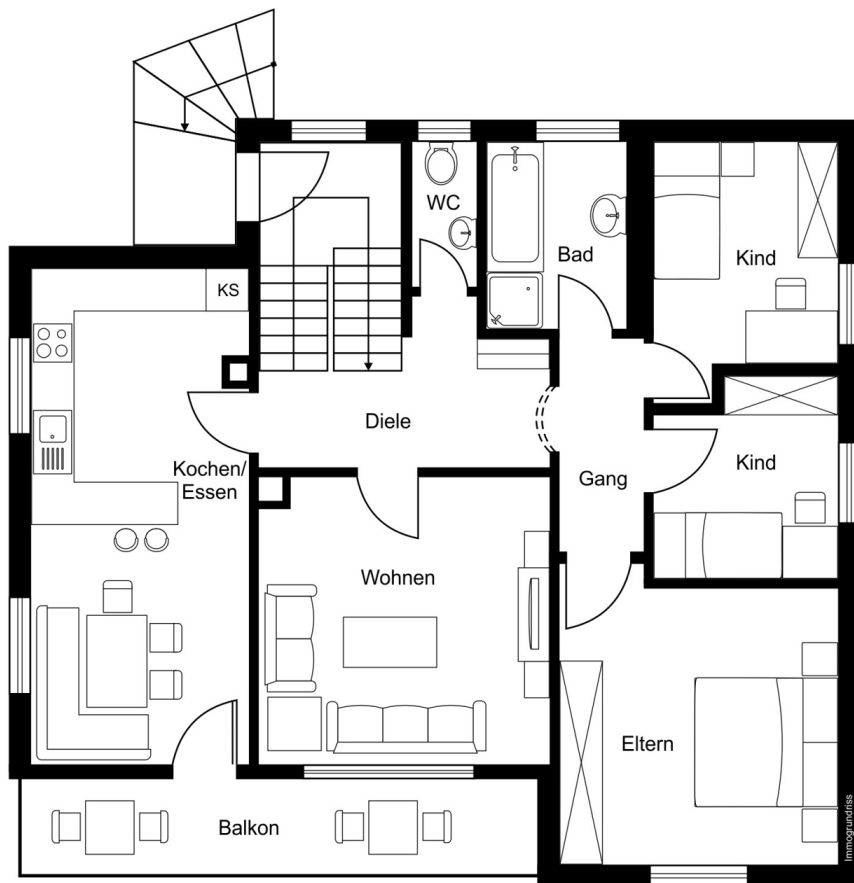
p.huber@phima.at



# Grundriss



Grundriss EG ohne Maßstab



Grundriss OG ohne Maßstab

## **Lage**

Die Liegenschaft in der Hölzelestraße 40a befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage der Marktgemeinde Hard in Vorarlberg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit wenig Verkehr. Die Nähe zum Bodensee sowie zu weitläufigen Naherholungsgebieten ermöglicht vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Das Ortszentrum von Hard mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, Gastronomie und medizinischer Versorgung ist ebenso in kurzer Zeit erreichbar wie der Bahnhof Hard-Fußach und die regionalen Verkehrsverbindungen.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität in der Bodenseeregion.

## **Beschreibung**

Dieses Einfamilienhaus in Hard steht zum Kauf und bietet mit insgesamt sieben Zimmern viel Platz für Familien oder Paare mit erhöhtem Raumbedarf. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung – ob Wohnen, Arbeiten oder Gästezimmer. Helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente schaffen eine solide Basis für individuelles Wohnen. Die Garage sorgt für bequemes Parken und zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die umliegende Infrastruktur. Das Haus bietet vielfältiges Potenzial zur persönlichen Gestaltung und eignet sich ideal für alle, die den Wunsch nach einem eigenen Zuhause in attraktiver Lage verwirklichen möchten.



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Küche



Küche





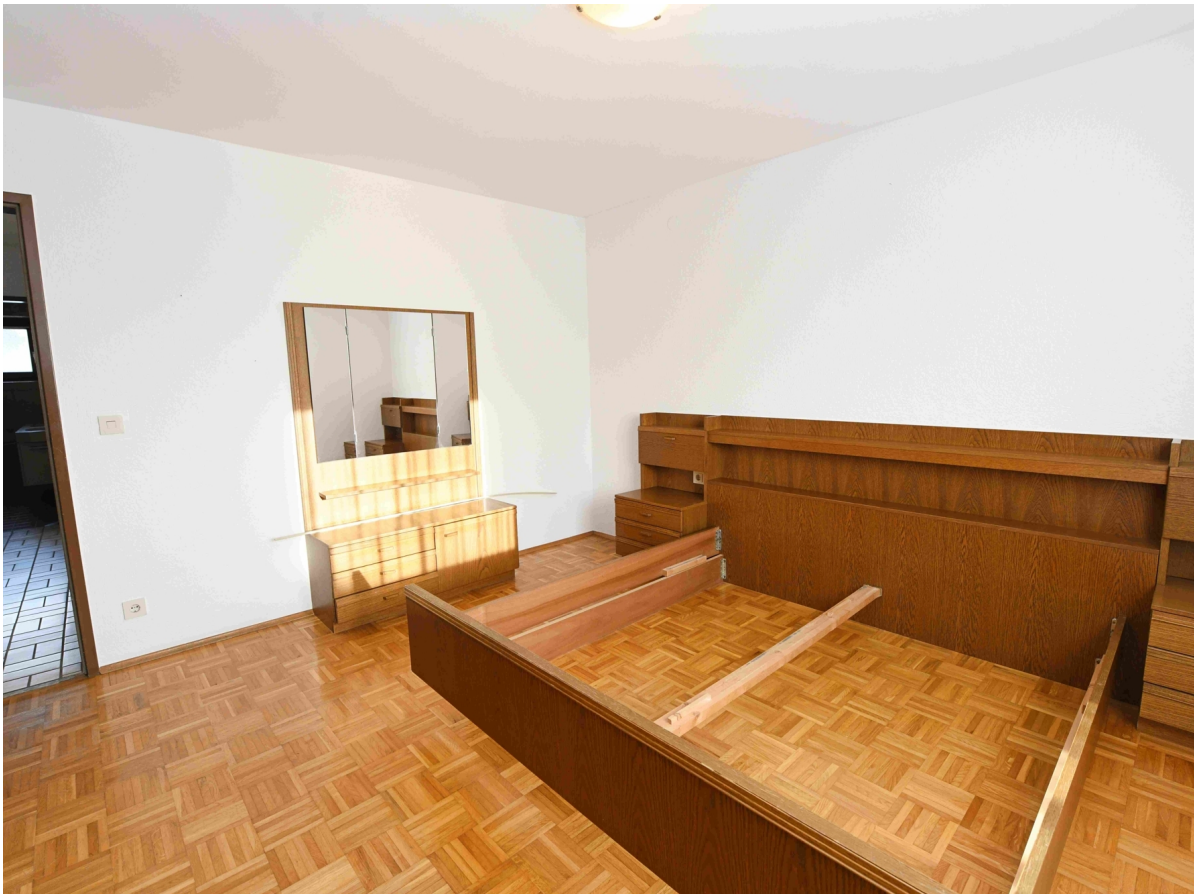
Esszimmer







Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer





Kinderzimmer



Kinderzimmer





Badezimmer



Badezimmer





Zimmer KG



Zimmer KG



Keller



Keller





Balkon

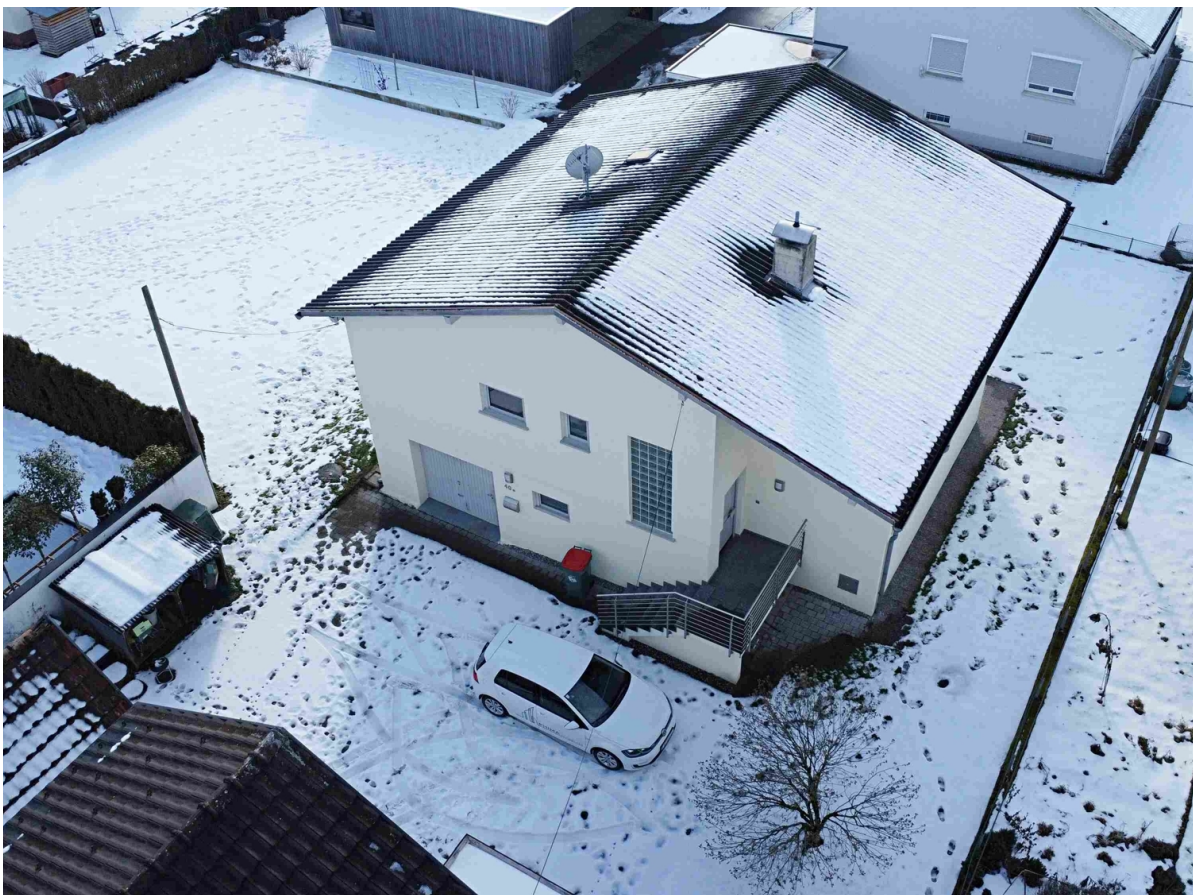


Garten



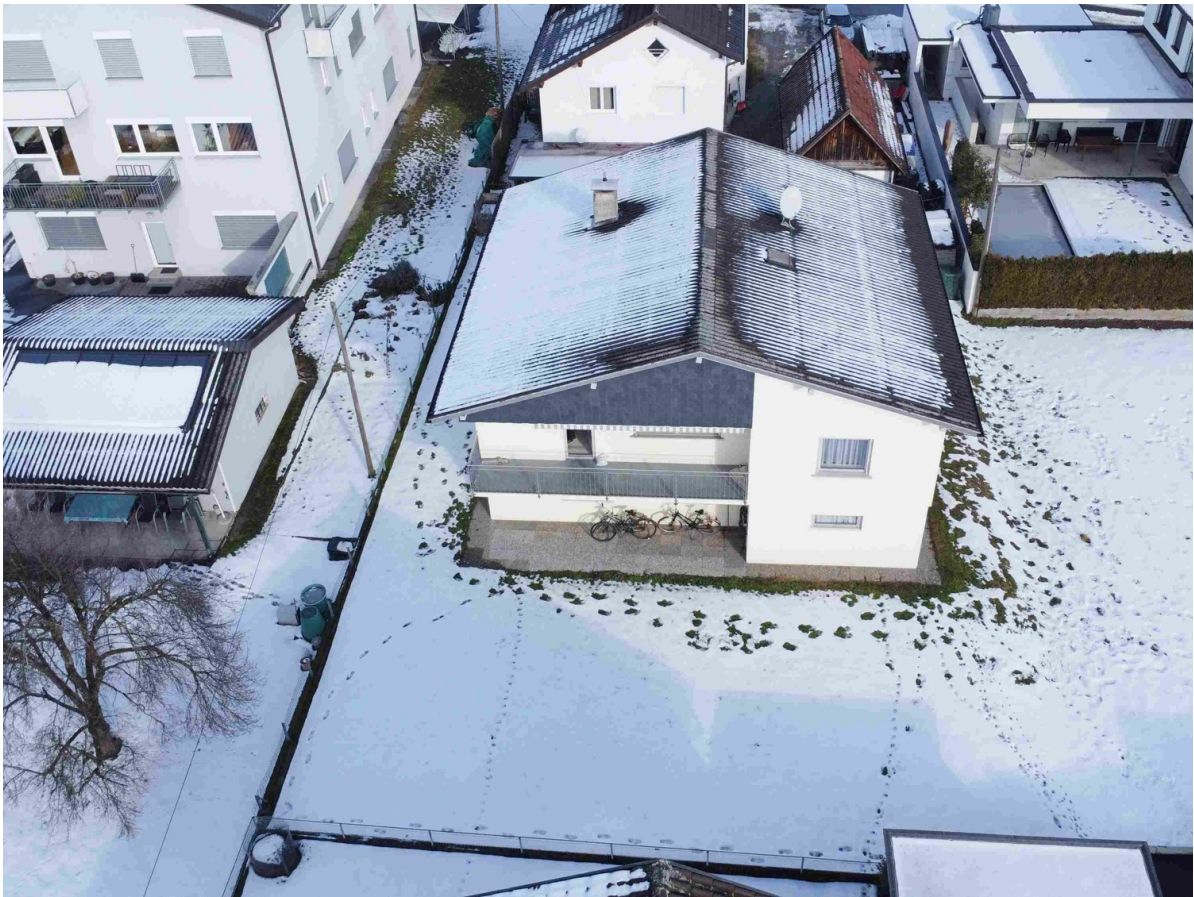


Garten



Ansicht





Ansicht

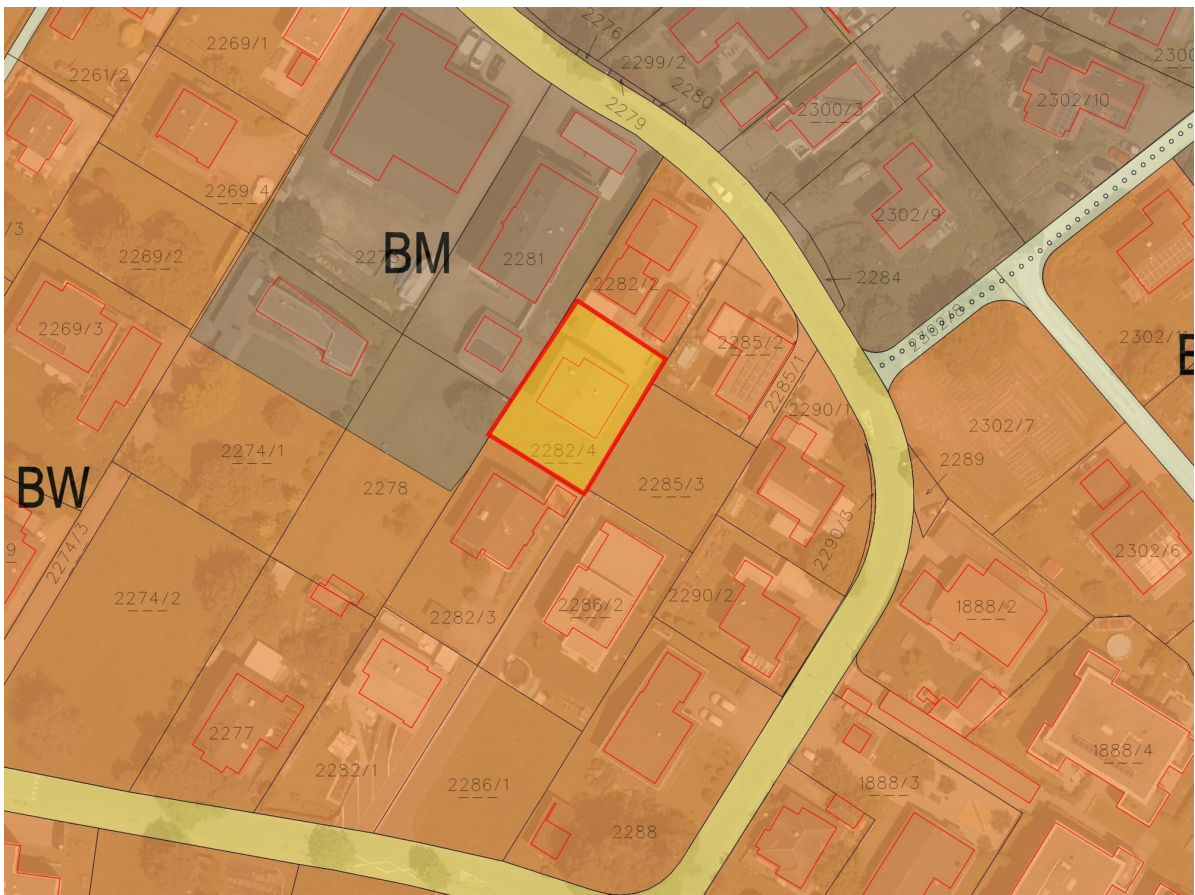


Ansicht





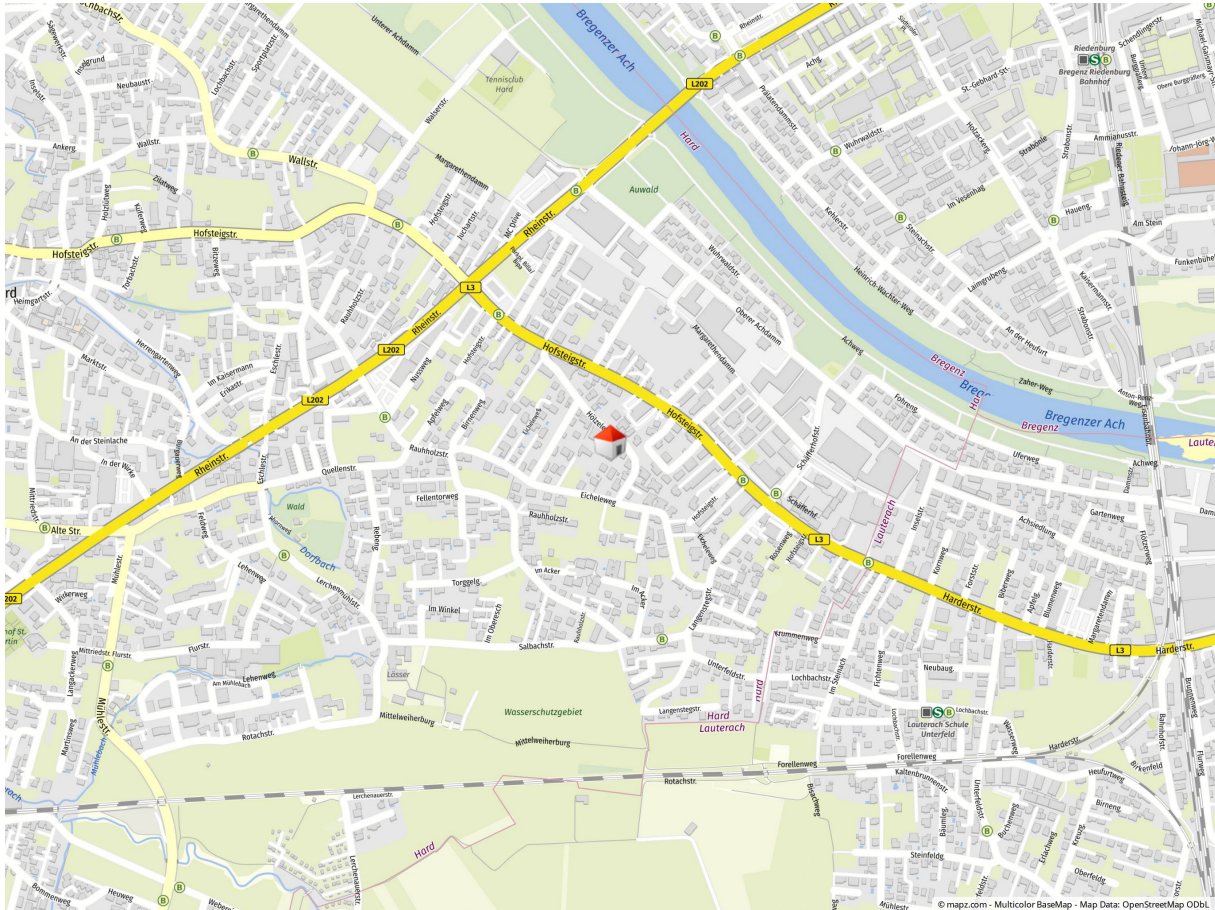
Anfahrtsplan



Flächenwidmung



# Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,09 km
Dist. Volksschule (km)	0,87 km
Dist. Mittelschule (km)	6,14 km
Dist. Autobahn (km)	2,42 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	2,41 km
Dist. Bahnhof (km)	1,27 km
Dist. Bus(km)	1,52 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.