Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit wunderschönem Garten

Objekt: 1714 • Landstraße 118 • 6971 Hard



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

Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1714
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	W02 + AU18
Wohnfläche	102,09 m^2
Kellerfläche	11,69 m^2
Gartenfläche	69,47 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon/Terrasse	9,42 m^2
Parkmöglichkeit	1 Carport
Heizungsart	Pellets, Solar
Heizsystem	Fußbodenheizung
Beziehbar	Nach Vereinbarung
Baujahr	2008
HWB	44 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	€ 434,66 inkl. Reparaturfonds / lt. aktueller Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	570.000,00€

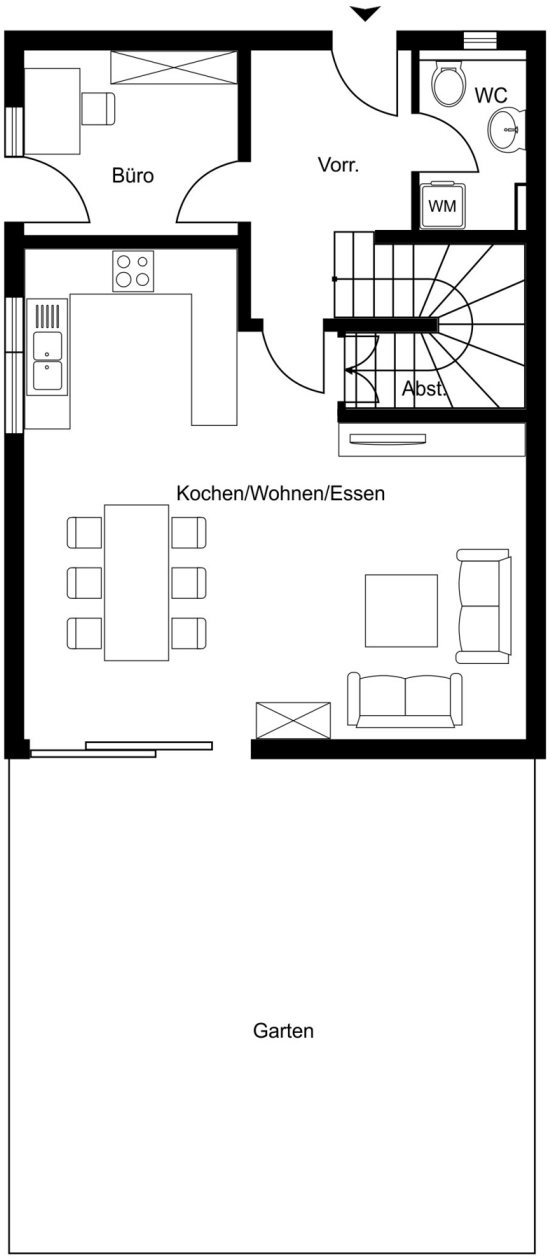
Einmalkosten / Nebenkosten
3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



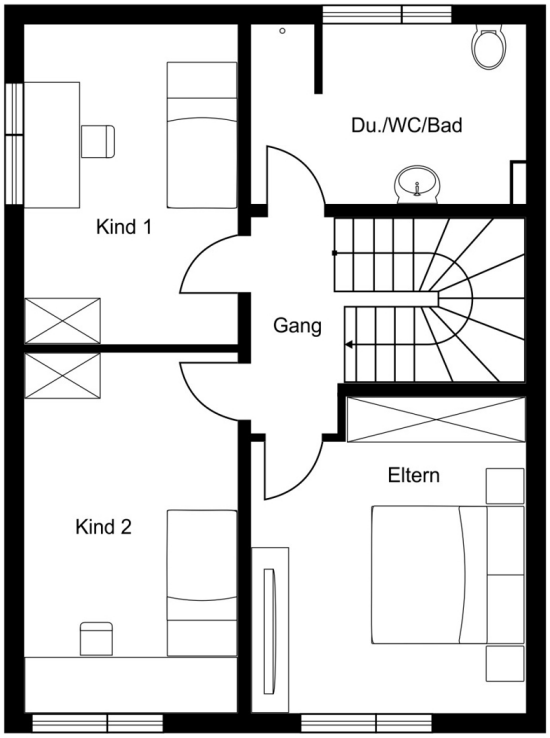
Ihr Ansprechpartner:

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

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Hard und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie kurze Wege im Alltag. Die Landstraße zählt zu den gut erschlossenen Bereichen der Gemeinde und bietet eine angenehme Verbindung zwischen Wohnen, Nahversorgung und öffentlichen Einrichtungen.

Besonders hervorzuheben ist die gute Erreichbarkeit zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte, die sich teilweise in unmittelbarer Nähe befinden. Auch Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Die nahegelegenen Bushaltestellen und der Bahnhof Hard-Fußach ermöglichen zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Städte.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Bodensee, der mit seinen weitläufigen Uferbereichen, Spazierwegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten einen zusätzlichen Mehrwert bietet. Ob entspannte Stunden am Wasser, sportliche Aktivitäten oder gemütliche Spaziergänge – die Umgebung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Beschreibung

Diese attraktive 5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ein Unter- und Obergeschoss und bietet ein großzügiges sowie vielseitig nutzbares Wohnkonzept. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente und bietet ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse und unterschiedliche Lebenssituationen.

Ein besonderes Highlight bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der offen gestaltet ist und dadurch ein harmonisches Raumgefühl schafft. Die Küche mit praktischer Kücheninsel fügt sich ideal in den Wohnbereich ein und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen, gemütliche Mahlzeiten und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Ein weiterer besonderer Vorzug dieser Wohnung ist der wunderschöne Garten, der den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie erweitert. Der kleine Teich verleiht dem Außenbereich eine besonders idyllische Atmosphäre und macht den Garten zu einem echten Blickfang. Ob entspannte Stunden im Grünen, gemütliche Abende im Freien oder einfach ein Rückzugsort vom Alltag – hier lässt sich die Freizeit in vollen Zügen genießen.

Mit insgesamt fünf Zimmern, der Aufteilung über zwei Geschosse und dem liebevoll gestalteten Garten bietet diese Wohnung ein besonderes Wohngefühl und ausreichend Platz für Familien oder all jene, die großzügiges Wohnen mit einem attraktiven Außenbereich verbinden möchten.



Esszimmer



Küche



Küche, Ess- und Wohnzimmer



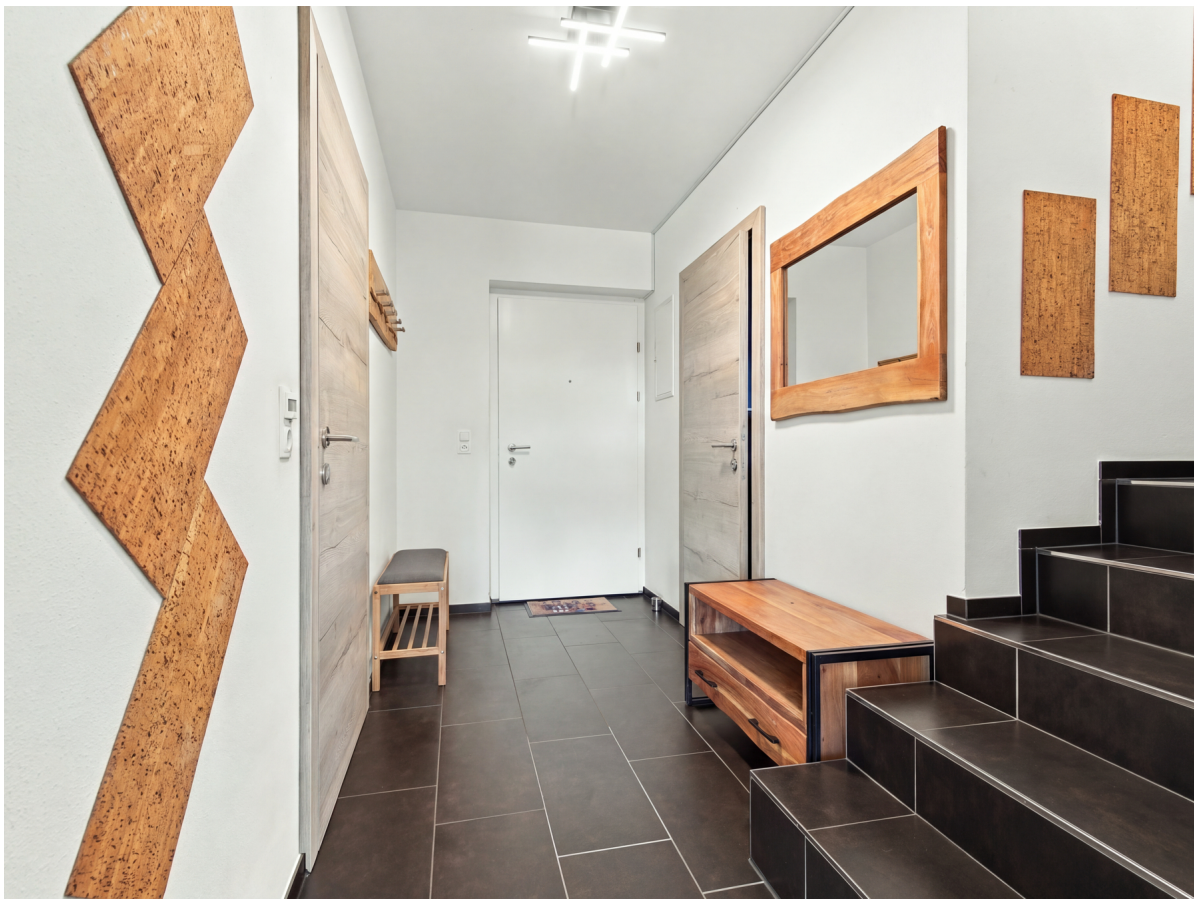
Vorraum



Kinderzimmer UG



Kinderzimmer UG



Vorraum



Badezimmer UG



Gang



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Terrasse



Garten



Garten



Garten



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



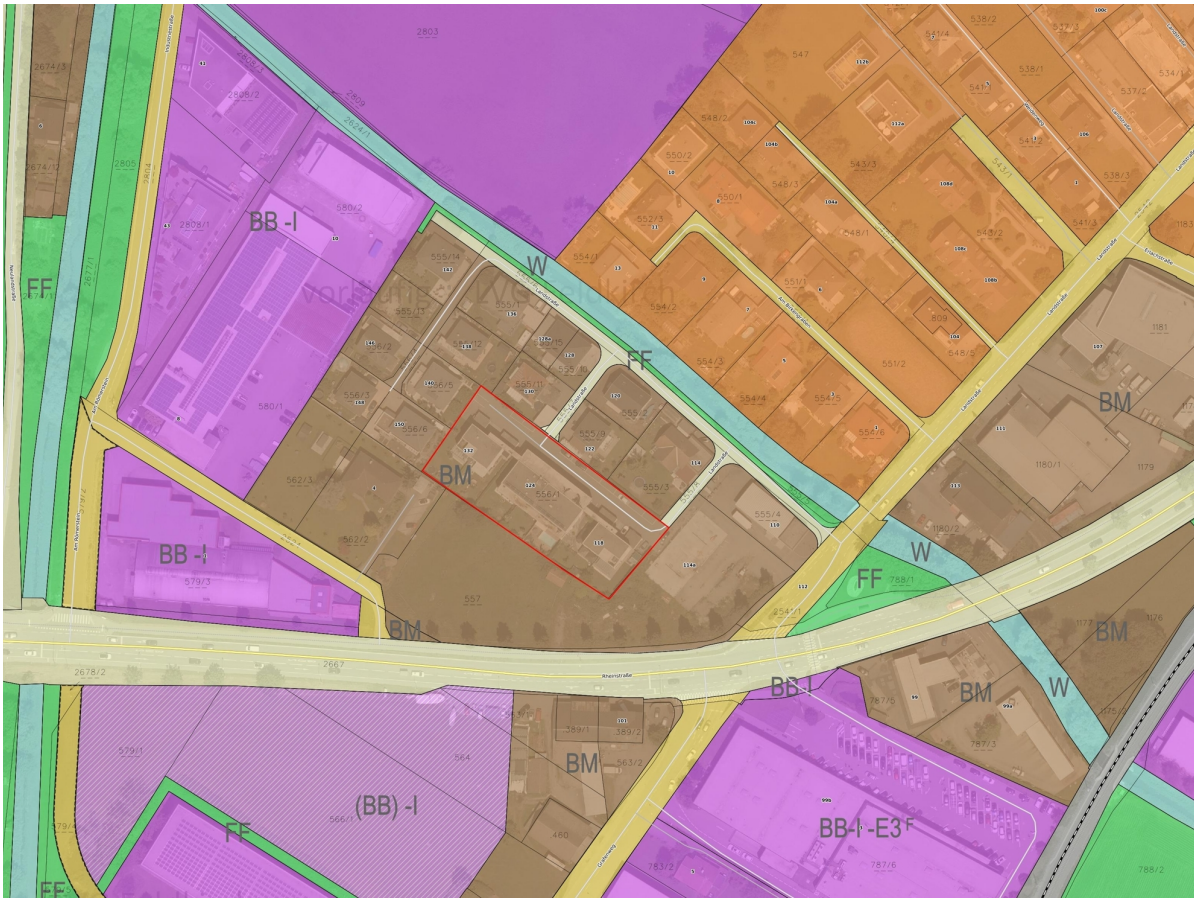
Luftansicht



Luftansicht



Anfahtsplan



Flächenwidmungsplan

Lageplan



Lageplan

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,25 km
Dist. Volksschule (km)	0,15 km
Dist. Mittelschule (km)	5,18 km
Dist. Autobahn (km)	3,54 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,61 km
Dist. Bahnhof (km)	1,07 km
Dist. Bus(km)	0,44 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.