



Großzügige Maisonette-Wohnung mit besonderem Wohngefühl im Dachgeschoss

Objekt: 1661 • Erlengrund 29 • 6971 Hard



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1661
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	2. Stock
Topnummer	Top W12
Wohnfläche	120,00 m ²
Kellerfläche	6,79 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse	9,06 m ²
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Zentralheizung
Lift	Kein Fahrstuhl
Beziehbar	01.10.2027
Baujahr	1986
HWB	69 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	485,02€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschriftung der Hausverwaltung
Preis	485.000,00€
Mieteinnahmen	1.790,00€
Mietvertrag bis	30.09.2027

Einmalkosten / Nebenkosten

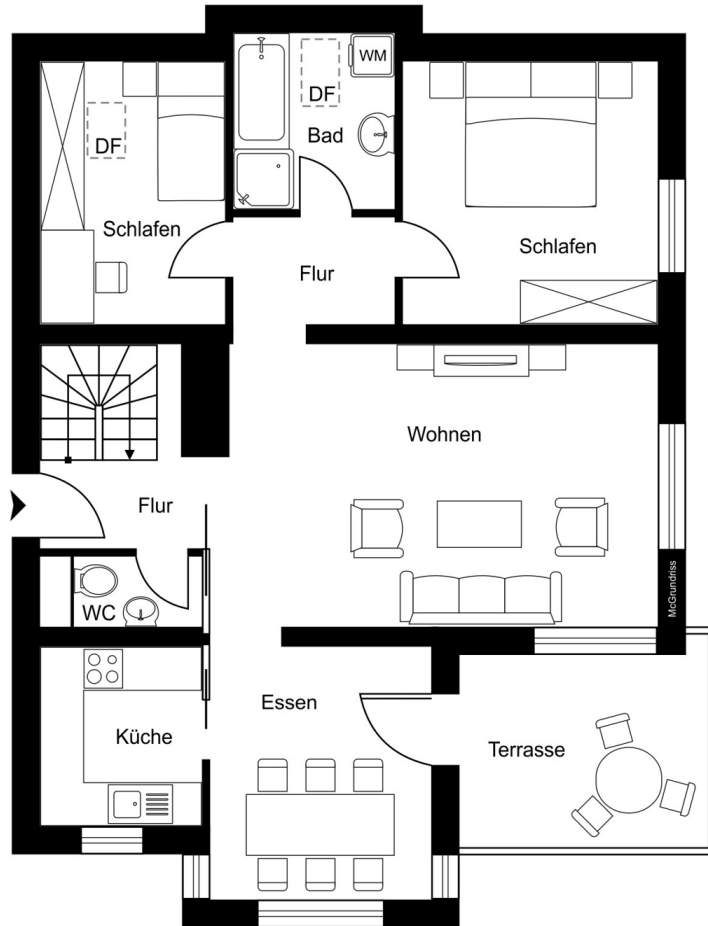
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



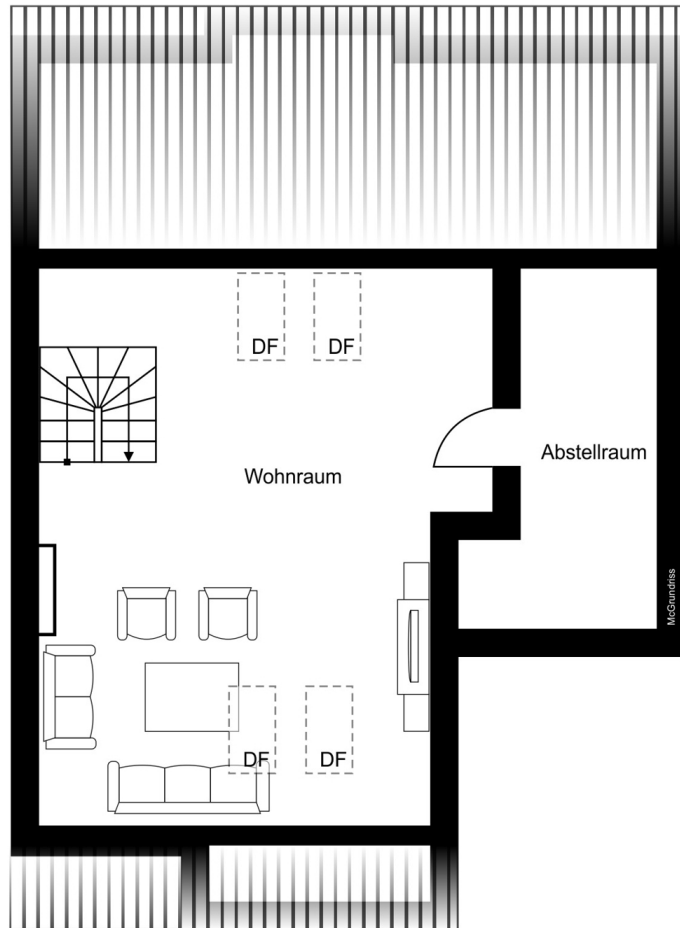
Ihr Ansprechpartner:

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

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Umgebung überzeugt durch ihre ruhige Atmosphäre, gepflegte Wohnbebauung und die unmittelbare Nähe zur Natur. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in angenehmer Reichweite. Auch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten rund um den Bodensee laden zu Aktivitäten im Freien und zu hoher Lebensqualität ein.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind die Städte Bregenz und Dornbirn in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhigem Umfeld und urbaner Nähe macht diesen Standort besonders attraktiv.

Beschreibung

Diese gepflegte 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 m² Wohnnutzfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf funktionales und komfortables Wohnen legen.

Besonders hervorzuheben ist die schöne Küche, die ausreichend Platz zum Kochen und Arbeiten bietet und sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und sorgt für ein freundliches, offenes Raumgefühl. Wohn- und Esszimmer sind separat angeordnet und ermöglichen eine klare Trennung zwischen Essen, Entspannen und dem Alltag.

Die gut geschnittenen Räume lassen sich flexibel einrichten und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen zudem für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein weiterer Pluspunkt: Sämtliche Dachfenster wurden bereits erneuert, wodurch die Wohnung von einer modernen Ausstattung, verbesserter Energieeffizienz sowie einem erhöhten Wohnkomfort profitiert.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als gepflegtes und gut strukturiertes Zuhause mit hohem Wohnkomfort, praktischer Aufteilung und laufend durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Essbereich



Toilette



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Wohnraum_OG



Wohnraum_OG



Balkon



Aussicht



Hausansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



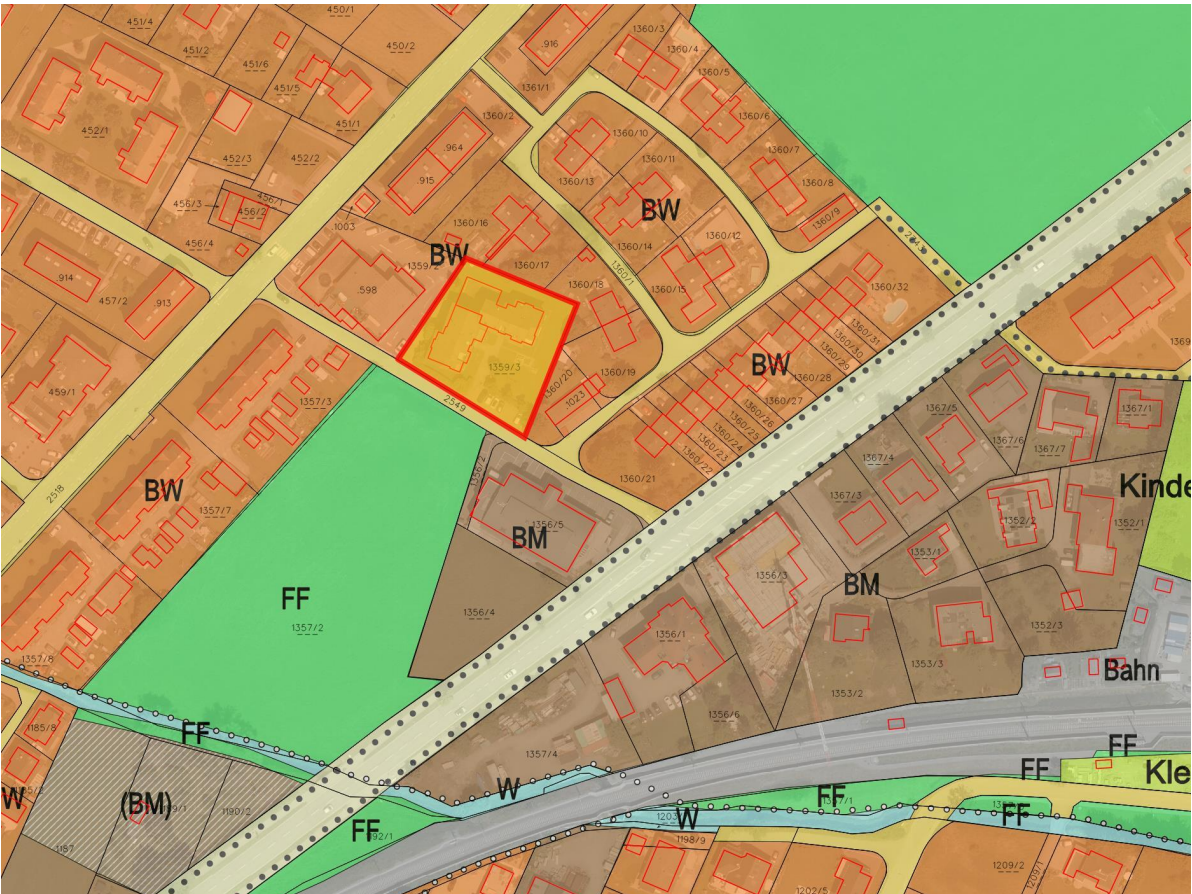
Luftansicht



Luftansicht

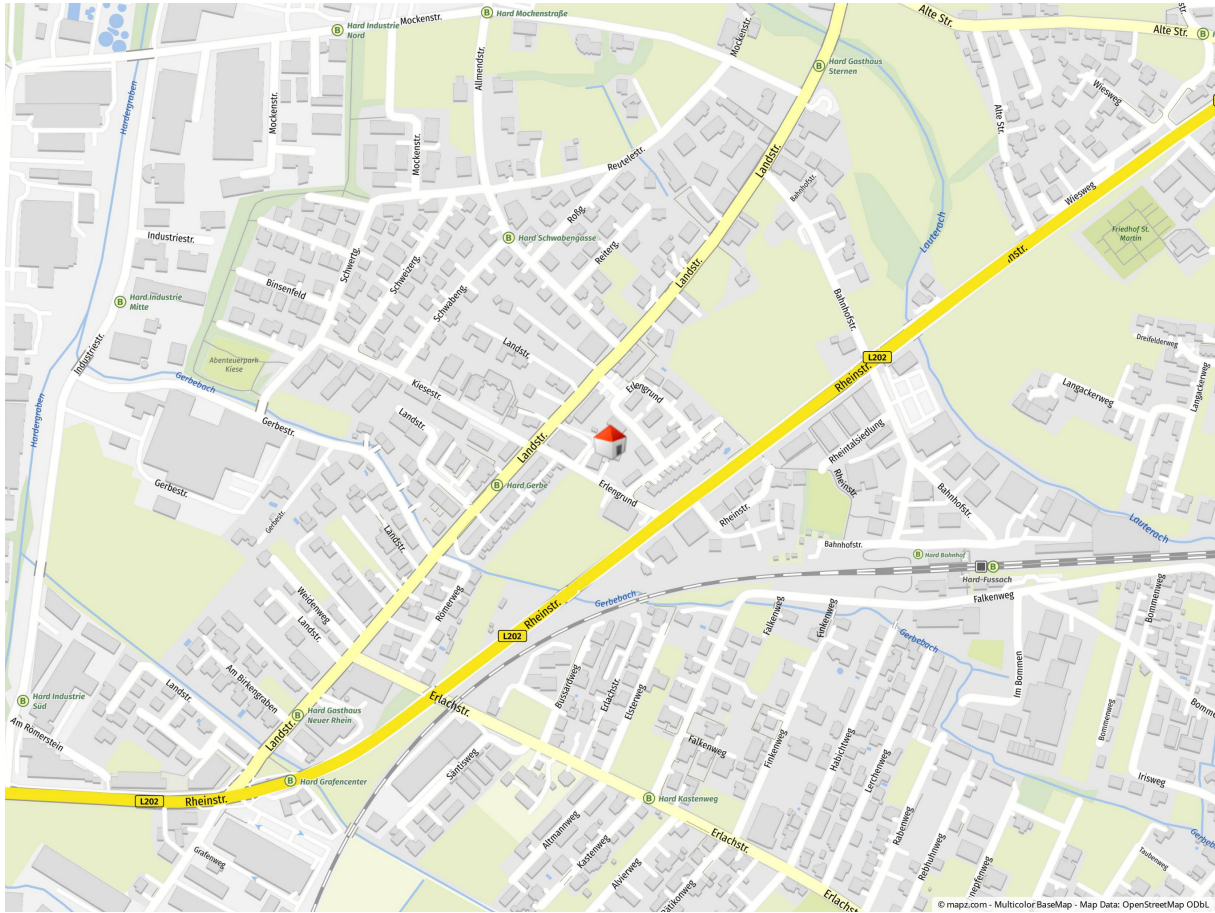


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,41 km
Dist. Volksschule (km)	0,9 km
Dist. Mittelschule (km)	4,28 km
Dist. Autobahn (km)	3,77 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,59 km
Dist. Bahnhof (km)	0,33 km
Dist. Bus(km)	0,36 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.