



Kleinwohnanlage

# Margarethendamm Hard



Wohnen  
mit  
MehrWert.



**Mehr Ruhe** Attraktives Wohngebiet in sonniger und ruhiger Lage | In nur 600 Metern am Bodensee | Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Landbus ca. 400 Meter) | Einrichtungen des täglichen Bedarfs und komplette Infrastruktur im Umkreis von ca. 800 Meter | Klein und fein - nur 5 Wohnungen

**Mehr Sonne** Sonniges Grundstück in ruhigem Wohngebiet | Ausrichtung nach Südwesten | Freundliche, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume | Große, überdachte Sonnenterrassen | Sonnige Eckwohnungen | Dachgeschosswohnungen mit Dachfenster im Bad

**Mehr Architektur** Architektur, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt | Barrierefreies Gebäude mit Lift | Schwellenlose Ausführung der Wohnungen | Funktionelle Wohnungseinteilung | Wohn- und Schlafräume sind getrennt | Geräumiges Bad mit Badewanne und Dusche | Bad und WC sind separat | Optimaler Wetterschutz durch geschlossenes Stiegenhaus

**Mehr Platz** Großzügige Kellerräume, nicht einsehbar | Ebenerdiger Fahrradabstellraum und -abstellplätze | Praktischer Abstellraum auf Ihrer Terrasse | Abstellraum in der Wohnung | Breite Carportplätze | Allgemeine Sitz-, Spiel- und Grünflächen für alle Generationen

**Mehr Service** Optimales Finanzierungsmodell | Sicherstellung Ihrer Gelder durch Bankgarantie | Persönliche Betreuung vom Kauf bis zur Übergabe | Einen Ansprechpartner bei ATRIUM während der gesamten Bauphase | Umfassendes Kundeninformationssystem | 3 Jahre Gewährleistung

**Mehr Ausstattung** Kinderwagen- und rollstuhlgerechter Lift | TV-Empfang mittels Kabel-Anbieter | Marken-Einhandarmaturen | Geflieste, barrierefreie Dusche mit Marken-Armaturen | Badewanne „Smaragd Life“ mit Mittelablauf | Eingefliester Spiegel im Bad | Waschtisch „Smaragd Premium“ | Hochwertige Bodenbeläge und topaktuelle Fliesen | Sonnenschutz mit Raff-Lamellen-Storen | Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstüre | Hebe-Schiebetüre als Terrassenzugang aus dem Wohnbereich

**Mehr Wohnqualität** Mehr Wohnkomfort, weniger Energieverbrauch | Geringe Kosten für Heizenergie | 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung | Sehr gut gedämmte Gebäudehülle | Umweltfreundliche, komfortable Wärmepumpenheizung | Photovoltaikanlage | Geringer Heizwärmebedarf | Niedertemperatur-Fußbodenheizung | Zentrale Warmwasseraufbereitung | Kühlung über Fußbodenheizung möglich | Gander-Wasserbelebungsgerät

**ATRIUM-MehrWert-Paket mit über 50 MehrWert-Schecks.**



## Wohnen in einem der schönsten Wohngebiete von Hard.

Das optimal nach Südwesten ausgerichtete Grundstück liegt in einer schönen und zentrumsnahen Wohngegend in Hard. Der Bodensee befindet sich vor der Haustüre und ist in nur wenigen Gehminuten zu erreichen.

Das Ortszentrum von Hard mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegt in ca. 800 Metern Entfernung. Das Zentrum bietet Lebensmittelgeschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Banken, Kirche und vieles mehr. Die Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Naherholungsgebiete „Bregenzer Ach“ und der Bodensee mit zahlreichen Freizeiteinrichtungen für Radfahrer, Wanderer, Jogger, Schwimmer, Sonnenanbeter, Segler, Ruderer, Surfer und Genießer liegen direkt vor der Türe. Das Strandbad mit Minigolf-Anlage, Sportplatz, Fitnessparcours, Tennisplatz und Tennishalle sind zu Fuß oder mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar.

Die Kulturwerkstatt Kammgarn mit jährlich ca. 120 Veranstaltungen aus allen Bereichen der Kunst und Kultur bietet ein abwechslungsreiches und interessantes Programm, egal ob Konzert, Theaterstück oder Kabarett.

Hard am Bodensee,  
... das ist die Stille der unberührten Natur, nur wenige Schritte entfernt vom Dorfgeschehen  
... das sind bequeme Wanderungen am Ufer entlang oder hinaus in die Weite der Riedlandschaft  
... das ist Spiel, Spaß und Sport  
... das ist kulturelles Leben in einer lebendigen Dorfstruktur



100m

Radweg Richtung Bregenz >>

< Kulturwerkstatt Kammgarn

Kleinwohnanlage „Margarethendamm“

< Bushaltestelle

< Restaurant

< Strandbad

< Minigolfplatz

< Bushaltestelle

< Bäckerei

< Eisdiele

< Gasthaus

< Eisdiele

Kindergarten >

< Arzt

Richtung Lauterach und Bregenz >>

< Kirche

< Arzt

< Metzgerei

< Gasthaus

< Spar

< Post

< Gasthaus

< Apotheke

< Bank

< Rathaus

< Bäckerei

< Bushaltestelle

< Metzgerei

< Spar

< Bank

## Die Kleinwohnanlage „Margarethendamm“ umfasst nur fünf sonnig ausgerichtete Wohnungen.

Die Zufahrt zur Kleinwohnanlage erfolgt direkt über die öffentliche Gemeindestraße „Margarethendamm“. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich die fünf Carportplätze der Wohnungen sowie der Fahrradabstellraum.

Im Eingangsbereich der Kleinwohnanlage ist ein überdachter Sitzplatz sowie ein Abstellplatz für Fahrräder situiert. Jede Wohnung verfügt im Untergeschoss über einen geräumigen, nicht einsehbaren Keller. Das Kellergeschoss und die Wohngeschosse sind bequem mit dem Lift erreichbar.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine sonnige Privatgartenfläche. Der Privatgarten wird begrünt und zu den Allgemeinflächen mit einer Hecke getrennt. Neben dem Privatgarten verfügt die Kleinwohnanlage über attraktiv gestaltete Außenflächen und allgemeine Grün- und Spielplatzflächen für alle Generationen. Die Wohnungen in den Obergeschossen haben sonnig ausgerichtete Terrassen, die ausreichend Platz für Stühle, Tisch, Liegen und vieles mehr bieten.

Der Zugang vom Wohn-Ess-Kochbereich auf die Terrasse erfolgt barrierefrei, über eine praktische Hebe-Schiebetüre, welche Teil der Grundausstattung ist. Durch die Öffnung der Schiebetüre und die großzügige Verglasung erweitert die Terrasse optisch den Wohnraum und in den Sommermonaten wird die Terrasse zu einem Bestandteil des Wohnbereichs.

Der praktische Terrassenabstellraum bietet viel Platz zum Verstauen der Terrassenmöbel und stellt eine optimale Trennung zur Nachbarterrasse dar.

Symbolfoto: ATRIUM®-Kleinwohnanlage Weidach, Bregenz





Sonnige Terrassen bzw. der Privatgarten, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume und die hochwertige Bauweise zeichnen die Kleinwohnanlage besonders aus.



Die Außenanlagen werden attraktiv gestaltet. Sitzgelegenheiten, Grünflächen und Spielgeräte laden zum Verweilen ein.



Die Zufahrt zu den breiten Carportplätzen erfolgt direkt über die Gemeindestraße „Margarethendamm“. Neben den Carportplätzen befinden sich der Fahrradabstellraum und die Allgemeinparkplätze des Hauses.

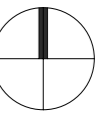




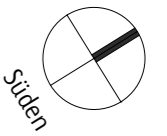
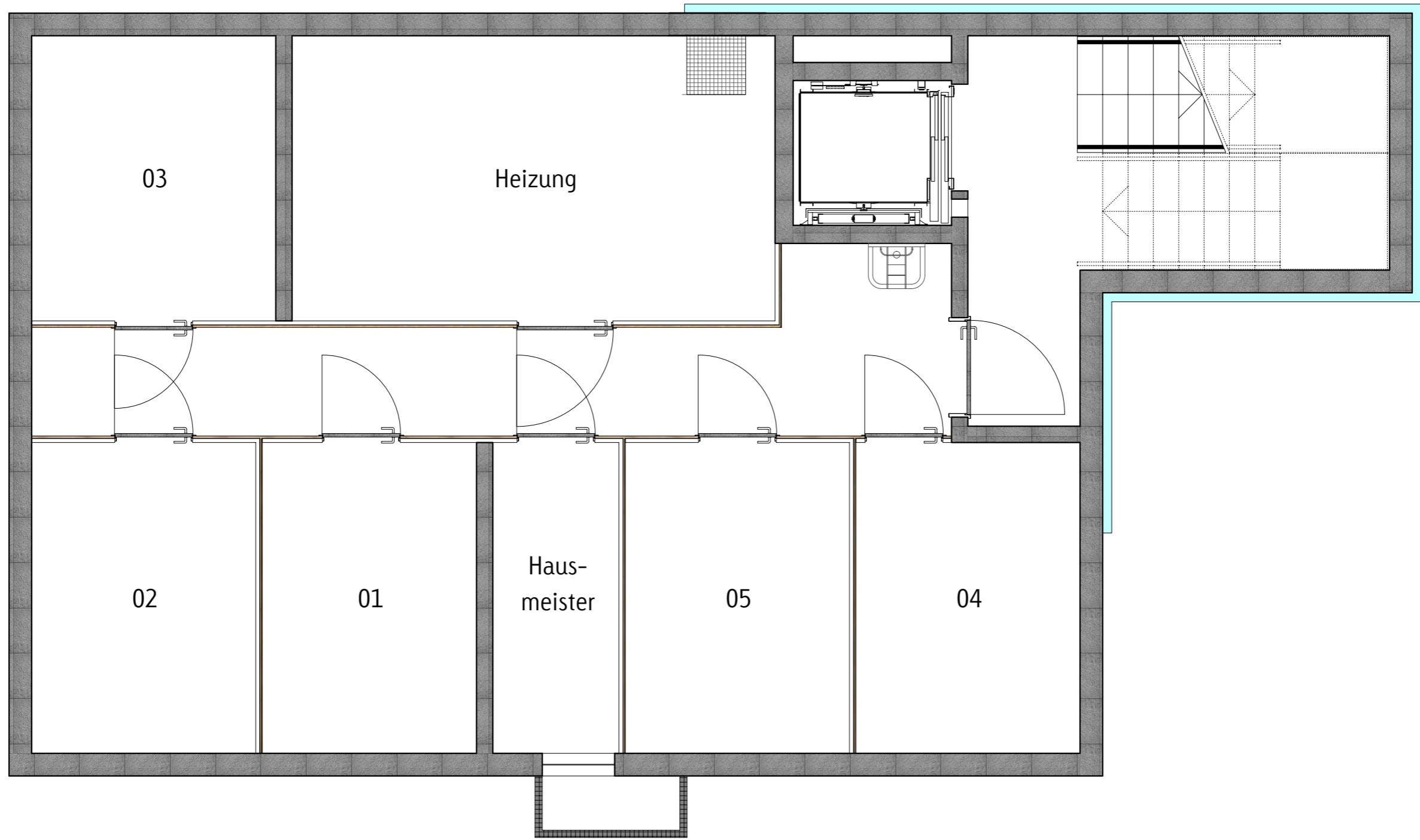
Übersichtslageplan

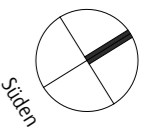
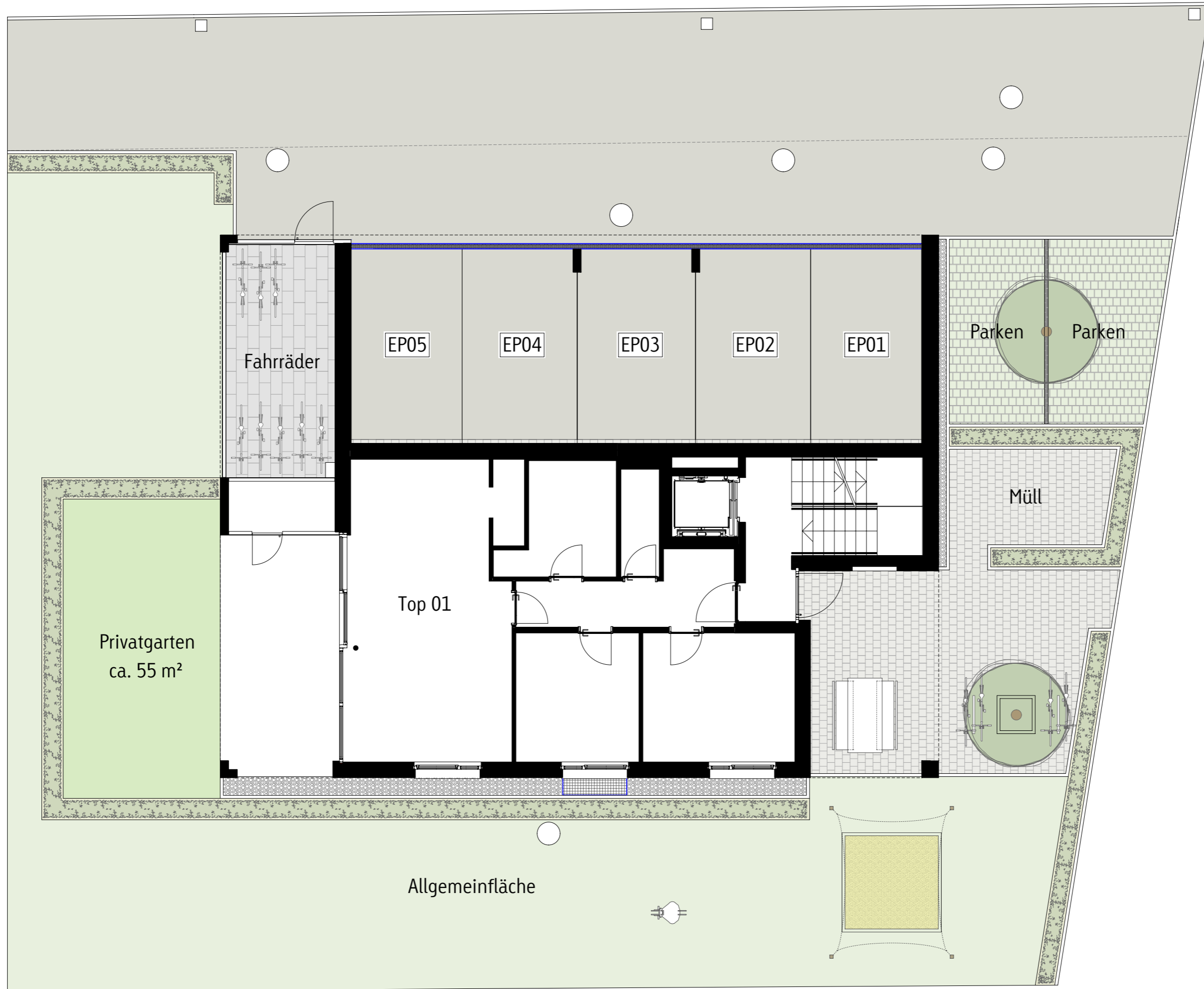


Margarethendamm



Süden





# Flächenübersicht

---

## Bezeichnung:

Kleinwohnanlage Margarethendamm, Hard, Top 4

## Geschoss:

Dachgeschoss

## Wohnungstyp:

4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Südwestausrichtung

---

## Flächen:

Wohnnutzfläche*		85,90 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,90 m <sup>2</sup>	
Freiflächen gesamt		17,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum Terrasse	1,70 m <sup>2</sup>	
Keller	8,50 m <sup>2</sup>	
Stauraum gesamt		10,20 m <sup>2</sup>

---

**Nutzbare Fläche** **114,00 m<sup>2</sup>**

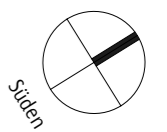
---

1 Carportplatz

\* Die angegebene Wohnnutzfläche ist ohne Verputz gerechnet und kann sich im Zuge der Detailplanung geringfügig verändern. Die Flächen für die Innenwände sind jedoch bereits abgezogen!

---

4-Zimmer Wohnung  
Top 04



Grundriss mit Einrichtungsvorschlag, Maßstab 1:50.  
Die Einteilung kann individuell auf Ihre Wünsche angepasst werden.

# Preisübersicht

---

Kleinwohnanlage Margarethendamm, Hard, Top 4	642.000,--	
Carport	+ 17.800,--	
Gesamtkaufpreis		659.800,--
Wohnbauförderung*		- 135.000,--
Finanzbedarf abzgl. Wohnbauförderung		524.800,--
Kaufnebenkosten* (3,5 % Grunderwerbsteuer, Vertragskosten)		+ 29.830,--
<b>Finanzbedarf inkl. Nebenkosten</b>		<b>554.630,--</b>

---

\*In der Förderung berücksichtigt sind die Basisförderung und die Zuschläge für Klimaschutz, Regionalität sowie für den Ersterwerb einer Immobilie. Die angegebene Wohnbauförderung kann sich durch persönliche Voraussetzungen (Anzahl Kinder, Einkommenshöhe etc.) noch erhöhen bzw. verringern. Die Förderung erhalten nur förderungswürdige Personen. Wir informieren Sie gerne.

---

\*Sollten die Bestimmungen für die Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr nicht zum Tragen kommen, erhöhen sich die oben angeführten Nebenkosten um EUR 5.500,-- und sind von der Käuferseite zu bezahlen.

---

Wir sind gerne bereit, Ihnen ein attraktives Finanzierungsangebot zu erstellen! Wir zeigen Ihnen dabei einerseits die günstigsten Finanzierungsmöglichkeiten auf, und Sie sehen andererseits klar die monatliche Rückzahlungsrate. Für welche Finanzierung und welches Institut Sie sich schlussendlich entscheiden, bleibt Ihnen selbstverständlich freigestellt.

---

KEINE Vermittlungsprovision! Angebot freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten; Preise in Euro. Die Angaben sind auf die Eigennutzung und nicht auf die Vermietung ausgelegt, d.h. es ist keine vorsteuerabzugsfähige Umsatzsteuer enthalten.

---

## ATRIUM-Wohnungen bieten höchsten Wohnkomfort, funktionelle Wohnungsgrundrisse und laden zum Wohlfühlen ein.

Freundliche, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume sowie die überdurchschnittlich großzügige Verglasung zeichnen die Eckwohnungen besonders aus. Der schwellenlose Terrassenzugang über eine Hebe-Schiebetüre bietet höchsten Wohnkomfort.

In jedem Badezimmer ist Platz für Waschbecken, Wanne und zusätzlich für eine geflieste, barrierefreie Dusche. Badezimmer und WC sind getrennt. Durch die zentrale Warmwasseraufbereitung wird auch kein Platz für einen Boiler im Bad benötigt.

Bei der Planung des Wohnungsgrundrisses haben Sie die Möglichkeit der Mitbestimmung und Anpassung an Ihre speziellen Wünsche. Somit können Sie Ihrem neuen Zuhause von Anfang an Ihre persönliche Handschrift geben. Unsere Architekten begleiten Sie bei Ihrer individuellen Grundrissgestaltung.

Ein kinderwagen- und rollstuhlgerechter Lift sowie der barrierefreie Haus- und Wohnungszugang erhöhen den Komfort in vielen Alltagssituationen und sichern langfristig ein entspanntes Wohnerlebnis.

Die Kleinwohnanlage verfügt durch großzügige Verglasungen über ein helles Stiegenhaus. Das geschlossene Stiegenhaus sorgt für einen optimalen Wetterschutz.

Die eingebaute Kühlung erhöht den Wohnkomfort und sorgt dafür, dass an heißen Sommertagen die Wohnung um ca. 2 bis 3 Grad gekühlt werden kann. Die Kühlung erfolgt energiesparend über die Leitungen der Fußbodenheizung.



Diese  
Ausstattung  
ist Mehrwert.

## Geschmackvolle und überdurchschnittlich gute Sanitärausstattung

Formschöne Marken-Einhandarmaturen „Smaragd Tricolore Verde 2“ und eingefliester Spiegel

Moderner Waschtisch „Smaragd Premium“

Badewanne 180x80 cm, Ablauf mittig, weiß, mit zwei Rückenschrägen, inkl. Wassermischer „Smaragd Tricolore Verde 2“ und Wannenbrausegarnitur mit Stabbrause

Geflieste, barrierefreie Dusche mit hochwertigen Armaturen „Smaragd Tricolore Verde 2“ und moderner Brausegarnitur von Hans Grohe

WC und Handwaschbecken in hochwertiger Keramik

Zentrale Warmwasseraufbereitung - d.h. kein Boiler im Bad, der Platz versperrt

Grander-Wasserbelebungsgerät

Platzsparende Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Im Sommer: Kühlung über die Leitungen der Fußbodenheizung möglich

Individuelle Heizungssteuerung pro Raum möglich

Einzelmessung und -abrechnung des Strom-, Heizungs- und Wasserverbrauchs

Photovoltaikanlage









## Boden- und Wandbeläge

Hochwertiger Parkettboden

Erstklassige und topaktuelle Fliesen

## Fenster und Türen

Terrassenzugang mit praktischer Hebe-Schiebetüre

Sonnenschutz mit Raff-Lamellen-Storen, im Wohn-Ess-Koch-Bereich elektrisch bedienbar

Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstüre

Türen in weiß, Eiche oder Buche, mit attraktiven Türdrückergarnituren

Niedriger Energieverbrauch durch 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung



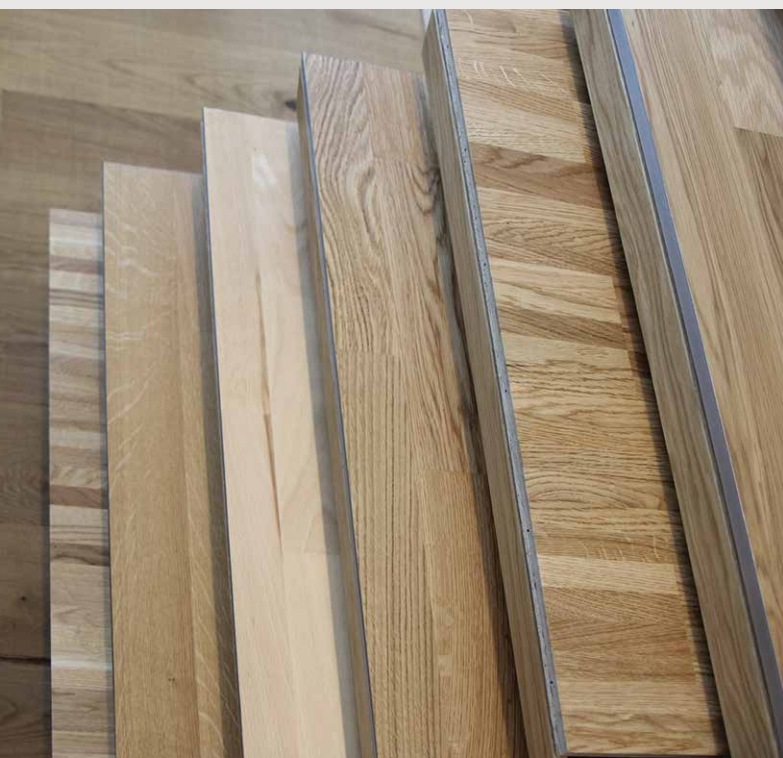
## Gebäudetechnik

Kinderwagen- und rollstuhlgerechter Personenaufzug für 8 Personen

Steckdosen und Schalter in reinweiß, in großer Stückzahl (z.B. 14 Steckdosen alleine im Wohn-Ess-Kochbereich), Platzierung der Schalter und Steckdosen nach freier Wahl

TV-Empfang mittels Kabel-Anbieter

LED-Lampen im Allgemeinbereich und automatische Lichtschaltung beim Eingang



Wir sehen die Beziehung zu unseren Kunden und Handwerkern als Partnerschaft, geprägt von gegenseitigem Vertrauen, Verständnis und Ehrlichkeit. Als sich wechselseitig ergänzendes Team nehmen wir unsere Kraft aus der Freude über gemeinsame Erfolge. Wir sind stolz auf die zahlreichen bereits realisierten Gebäude und freuen uns darüber, in vielen Kunden Freunde gefunden zu haben.

## ATRIUM Firmengründung: 1989

### ATRIUM-Leistungsspektrum

#### WOHNBAU

Wir errichten energieeffiziente Kleinwohnanlagen mit hohem Wohnkomfort in ausgesuchten Lagen.

#### ARCHITEKTUR

Unsere Architekten planen für Sie individuelle Büro- und Geschäftsräume, Industrie- und Gewerbeobjekte, Kommunalbauten sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser.

#### IMMOBILIEN

Wir bewerten und vermitteln Wohnungen, Häuser, Grundstücke und Wirtschaftsgebäude - zuverlässig und professionell.

#### PROJEKTENTWICKLUNG

Sie haben ein Grundstück oder ein Gebäude und wollen mehr daraus machen? Gemeinsam entwickeln wir die optimale Lösung - ganzheitlich und verantwortungsvoll.

## ATRIUM-Leistungen

Liegenschaftsbewertung  
Projektentwicklung  
Architektur  
Ausschreibung  
Bauleitung und -koordination  
Projektmanagement  
Verkauf und Kundenbetreuung  
Vermietung und Mietverwaltung  
Energieausweiserstellung  
Sanierungsberatung

## ATRIUM-Geschäftsführung

JEANNOT FINK, MBA  
Geschäftsführer

SEBASTIAN WARGER, MSc Arch.  
Prokurist | Architektur

Dipl. Arch. ETH FLORIAN EBERLE, MAS  
Prokurist | Architektur | Projektentwicklung

WOLFGANG LANG, MSc  
Prokurist | Verkauf | Marketing



## ATRIUM®

- Wohnbau
- Architektur
- Immobilien
- Projektentwicklung

