



zur Anzeige

## Traumhaftes Wohnen in Hard - 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon!



### Kontaktinformationen

Firma: SIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Alisa Klemens  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Lindauer Straße 13, 6911 Lochau  
Telefon: +43 676 7707012  
Mobile: -  
E-Mail: [alisa.klemens@simaimmobilien.at](mailto:alisa.klemens@simaimmobilien.at)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hard! Diese charmante Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen. Mit einer Fläche von ca. 81 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet sie genügend Platz für Sie und Ihre Liebsten.

Das Highlight dieser Immobilie ist der sonnige Balkon, der sich perfekt für gemütliche Abende im Freien eignet. Lassen Sie sich von der atemberaubenden Aussicht auf die umliegende Landschaft verzaubern und genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer Haut. Zur Wohnung kann ein Carportplatz um zusätzlich EUR 15.000,00 erworben werden.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett. Die Wohnung wurde im Jahr 2020 generalsaniert. Die moderne Gas-Zentralheizung wurde 2023 erneuert und sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die Einbauküche bietet Ihnen genügend Stauraum und Platz zum Kochen und Backen.

Ein weiterer Pluspunkt ist das Badezimmer mit Fenster, das nicht nur für ausreichend Tageslicht und Frischluft sorgt, sondern auch mit einer Badewanne ausgestattet ist – perfekt für entspannende Schaumbäder nach einem langen Tag.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, mit einer Bushaltestelle und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung ist nicht nur ein perfektes Zuhause für Familien, sondern auch für Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Traumobjekt in Hard. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der Rheinstraße, Hard. Sie liegt in Richtung Süden und bietet somit viel Sonnenlicht und eine schöne Aussicht. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien, Banken, Geldautomaten, eine Postfiliale, eine Polizeistation sowie eine Bushaltestelle und der Bahnhof.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hard, Rheinstraße		
<b>Anzeigen ID</b>	236936		
<b>Wohnfläche</b>	80.68 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Baujahr</b>	1991	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	82 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.87 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	D	<b>Externe ID</b>	justimmo_384381_7763/72
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1)		

Kaufpreis	€ 349.900
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 404
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.