



zur Anzeige

## Großzügige 2-Zi-Wohnung mit Wintergarten in Hard zu vermieten!



### Kontaktinformationen

Firma: smart home Immobilienprofi GmbH  
Kontakt: Raphael Bilgeri  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Mondscheingasse 8, 6845 Hohenems  
Telefon: 05574 22569  
Mobile: +43 699 17430219  
E-Mail: r.bilgeri@smarhomeimmo.at

Die helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss der Wohnanlage. Eine bequeme Raumaufteilung bietet maximale Wohnqualität. Eröffnet wird die Wohnung durch einen ca. 4,75 m<sup>2</sup> großen Dielenbereich. Linkerhand befindet sich gleich das ca. 14,50 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer und bietet genügend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein bequemes Bett. Das Badezimmer verfügt über eine barrierefreie, vollverglaste Dusche, einen Waschtisch und ein WC. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Das Highlight der Wohnung ist der helle Koch-/Wohn-/Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt zum Wintergarten. Ihr Fahrzeug können Sie bequem auf dem dazugehörigen Tiefgaragenplatz abstellen. Genügend Stauraum bietet das Kellerabteil mit einer Größe von 7,41 m<sup>2</sup>.

### Lage:

Die Wohnanlage, welche aus insgesamt drei Baukörpern besteht, kann besonders durch ihre ruhige Wohnlage an der Landesgrünzone von Hard und moderne Architektur punkten. Umgeben von Einfamilienhäusern haben Sie tolle Rad- und Fußwegmöglichkeiten ins Harder-Ried. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Bregenz, Hard, Langenstegstraße 56

**Anzeigen ID** 261983

**Wohnfläche** 68 m<sup>2</sup> **Zimmer** 2

<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Keller</b>	7,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Verfügbar ab</b>	01.01.2025
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	58.00 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.98 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	B	<b>Externe ID</b>	2017-02422_31-5- VM_3
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Gesamtbelastung	€ 1.035
Netto-Kaltmiete	€ 727,29
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 225,71
Mehrwertsteuer	€ 82
Gesamtmiete (inkl. MwSt.)	€ 809,29
Miete (exkl. MwSt.)	€ 727,29
Kautions	€ 3.100