

## Hard: Grundstück mit Altbestand



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Raiffeisen Immobilien GmbH  
Kontakt: Thomas Wellinger  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Rheinstraße 11, 6900 Bregenz  
Telefon: +435574405310  
Mobile: -  
E-Mail: thomas.wellinger@raiba.at

**Das großzügige Grundstück mit dem sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshaus bietet enorm viel Potenzial...**

- ... für Bauträger
- ... für Anleger
- ... als Baugrundreserve
- ... für Gewerbetreibende
- ... für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach
- ... für mehrere Generationen
- ... für zwei Familien
- ... für eine Grundstücksteilung
- ... für eine Altbausanierung des Bestandes
- ... und vieles mehr

Den verschiedenen Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten sind hier kaum Grenzen gesetzt.

Das stark sanierungsbedürftige Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1959 errichtet und ca. 1981 erweitert und umgebaut.

Es erstreckt sich über ca. 129m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 111 m<sup>2</sup> Praxis- bzw. Bürofläche, ca. 69m<sup>2</sup> Keller, ca. 34m<sup>2</sup> Garage und ca. 21m<sup>2</sup> Terrasse.

Aufgrund der Situierung des Hauses ist das Grundstück unter Umständen auch teilbar.

Laut aktuellem Entwurf des räumlichen Entwicklungsplanes der Gemeinde Hard, ist die Liegenschaft in einer **Verdichtungszone** situiert. Es ergeben sich in der Entwicklung des Grundstückes somit sehr interessante Möglichkeiten.

#### **Die ausgezeichnete Lage besticht durch Infrastruktur und Werbewirksamkeit zugleich:**

- Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe
- Die Bahnhöfe Hard und Lauterach sind gut erreichbar
- Nahversorger, Kindergarten, Volks- und Mittelschule sind nur wenige Gehminuten entfernt.
- Naherholung bietet die Nähe zum Bodensee und der Bregenzer Ache

Details auf Anfrage

#### ?Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3% zzgl. Ust. Vermittlungshonorar

1% Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% Ust. und Barauslagen

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hard		
<b>Anzeigen ID</b>	269401		
<b>Grundstücksgröße</b>	1.437 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	EG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1959
<b>Objektart</b>	Grundstück	<b>Objekttyp</b>	Baugrundstück

**Heizwärmebedarf (HWB)** 77 kwh/m<sup>2</sup>a  
**Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)** 1.2 kwh/m<sup>2</sup>a  
**Externe ID** 52851\_0020000932

**Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)** c  
**Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)** c

---

**Kaufpreis** € 1.100.000