



zur Anzeige

Gartenwohnung in Hard - Seenähe



Kontaktinformationen

Firma: WÄLDERIMMO GmbH
Kontakt: Magnus Hagspiel
Adresse
(Straße, Hof 400
Hausnummer, 6866 Andelsbuch
PLZ):
Telefon: +43 676/5055764
Mobile: +43 676/5055764
E-Mail: magnus.hagspiel@waelderimmo.at

Gartenwohnung in Hard - Seenähe

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gegend in Hard, nur etwa 1 km vom Bodensee entfernt. Durch die clevere Bauweise liegt sie zwar im ersten Stock, zählt jedoch als Gartenwohnung. Durch die erhöhte Ebene ist diese vor möglichen Überschwemmungen geschützt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Zentrum, der See und der Rhein sind bequem zu Fuß erreichbar.

Immobilie:

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen, ruhigen Wohnpark mit fünf Kleineinheiten, realisiert von der renommierten Hefel Wohnbau AG. Sie liegt im dritten Haus, abseits der Straße, und bietet dadurch eine gemütliche Wohnatmosphäre. Ein besonderes Merkmal ist die außergewöhnliche Geländetopographie. Diese ermöglicht auf Obergeschossniveau eine Gartenwohnung. Zudem hat jedes Zimmer, einschließlich des Badezimmers, direkten Zugang zum abgeschlossenen Garten. Dieser ist durch eine Hecke sowie ein Geländer mit Sichtschutz eingefasst und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Wohnung ist barrierefrei und bequem per Lift erreichbar. Zur Ausstattung gehört ein Kellerabteil. Die Fahrrad- und Kinderwagenräume sind ganz praktisch im Erdgeschoss. Ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden, jedoch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Die Wohnung kann sowohl klassisch mit einem Schlüssel als auch mittels Chip geöffnet werden.

Besonders klug gelöst ist der Abstellraum hinter der Küche. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum und beherbergt den Waschmaschinenanschluss. Der Eingangsbereich, der Flur sowie die Wohnküche sind gefliest, während in den Zimmern hochwertiger Parkettboden verlegt wurde. Die großzügige Wohnküche und die hellen Räume schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Vom Wohnzimmer aus gibt es einen direkten Zugang zum Garten, auf der Südseite gelangen Sie über die Hebeschiebetür auf die Terrasse.

Betriebskostenvorschreibung:

Betriebskosten	143,89 €
Heizung	63,79 €
Rücklage	70,13 €
Gesamt Wohnung	277,81 €
Stellplatz TG	16,38 €

Kaufpreis:

Wohnung	453.000 €
Stellplatz TG	23.000 €
Gesamtkaufpreis zzgl. Nebenkosten	476.000 €

Eintragungsgebühren:

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person bis zu 11.500€ möglich. Bei zwei Käufern ist es eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Hard		
Anzeigen ID	269953		
Wohnfläche	72.62 m ²	Zimmer	3
Etage	EG	Baujahr	2011
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	1
Terrasse	19,87 m ²	Garten	93,57 m ²
Keller	6,73 m ²	Heizung	Gas
Gesamtanzahl Stellplätze	1	Heizwärmebedarf (HWB)	28 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.76 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A	Externe ID	justimmo_363501_541

Parkplatz: (Tief-)Garage Freiplatz (1)

Kaufpreis € 453.000