



Tolle 2 Zimmer DG-Wohnung mit großer Terrasse in Hard - Ideal für Eigennutzer aber auch für Anleger

Objekt: 1679 • Hofsteigstraße 136 • 6971 Hard



Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1679
Katastralgemeinde	Hard
KgNr	91110
Grundstücknr.	2304/1
Eigentumsform	Wohnungeigentum begründet
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Dachgeschoss
Topnummer	W 24
Wohnfläche	55,08 m ²
Kellerfläche	6,05 m ²
Anzahl Zimmer	2
Balkon/Terrasse	12,40 m ²
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Heizungsart	Gas, Solar
Heizsystem	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	08/2027
Baujahr	2004
HWB	53 kWh/(m ² a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	220,60€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschriftung der Hausverwaltung
Preis	255.000,00€

Einmalkosten / Nebenkosten

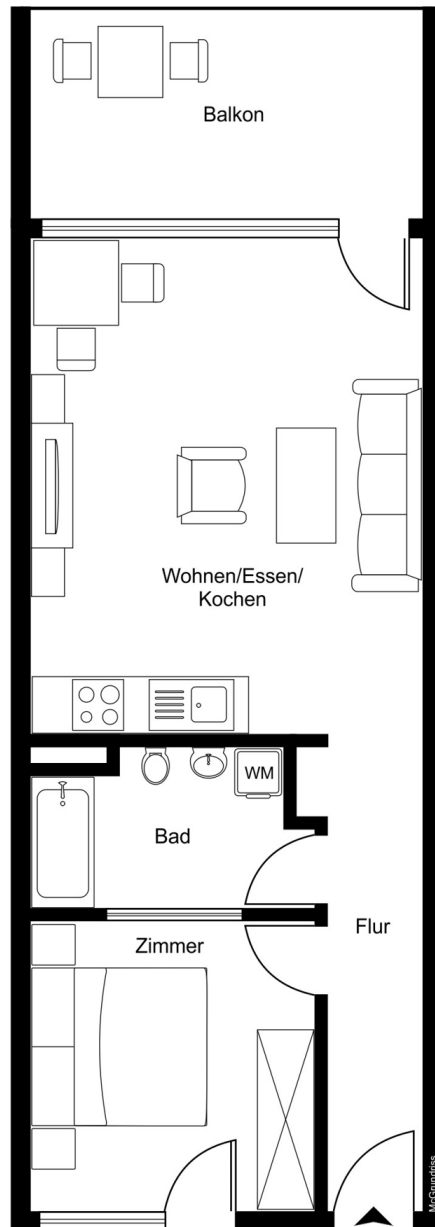
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

Philipp Huber
Mobil: +43 664 46 20 817
p.huber@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Hard am Bodensee ist eine Marktgemeinde im österreichischen Bundesland Vorarlberg und gehört zum Bezirk Bregenz. Die Gemeinde liegt auf einer Seehöhe von etwa 399 Metern direkt am südöstlichen Ufer des Bodensees. Sie befindet sich zwischen der Mündung der Bregenzer Ach im Osten und der Mündung des Neuen Rheins im Westen und ist Teil der internationalen Bodenseeregion.

Die Landeshauptstadt Bregenz liegt unmittelbar südöstlich und ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zur Schweiz und zu Deutschland besitzt Hard eine verkehrsgünstige Lage im Dreiländereck. Über das regionale Straßen- und Schienennetz sowie den öffentlichen Nahverkehr ist die Gemeinde gut an die umliegenden Städte und Regionen angebunden.

Hard zeichnet sich durch seine attraktive Lage zwischen Bodensee und den Vorarlberger Alpen aus. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Naturschutz- und Erholungsgebieten, insbesondere dem Rheindelta und den Uferlandschaften des Bodensees. Das naturnahe Seeufer, der Hafen, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen Hard zu einem beliebten Wohn-, Erholungs- und Tourismusstandort.

Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und vor allem durch ein echtes Highlight: die außergewöhnlich große Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage von Hard mit sehr guter Anbindung und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar – eine Lage, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, der bestehende Mietvertrag läuft noch bis Juli 2027. Somit bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die von sicheren Mieteinnahmen profitieren möchten.

Diese Immobilie vereint Lage, Komfort und Investitionssicherheit – eine seltene Gelegenheit in begehrter Umgebung.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!



Wohnbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad / WC



Bad / WC



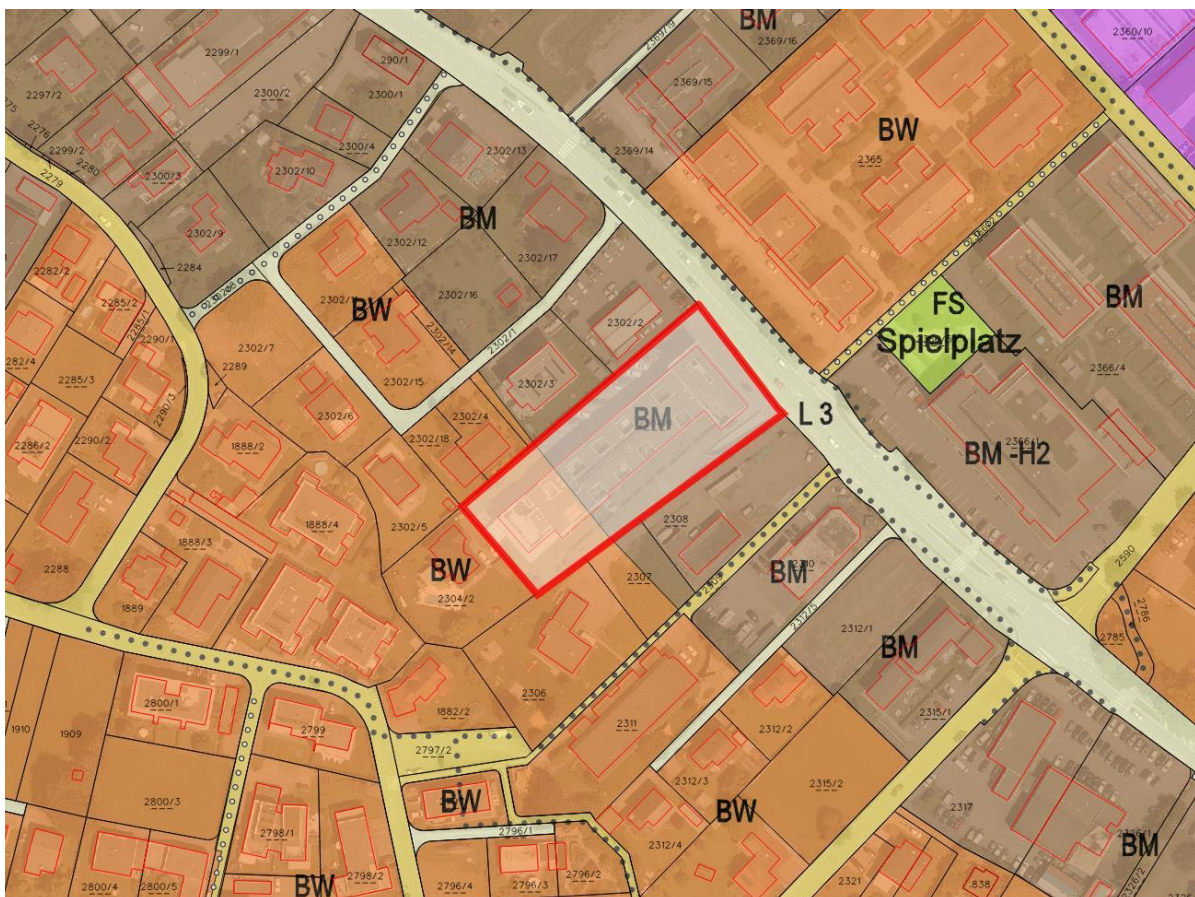
Terrasse



Eingangsbereich

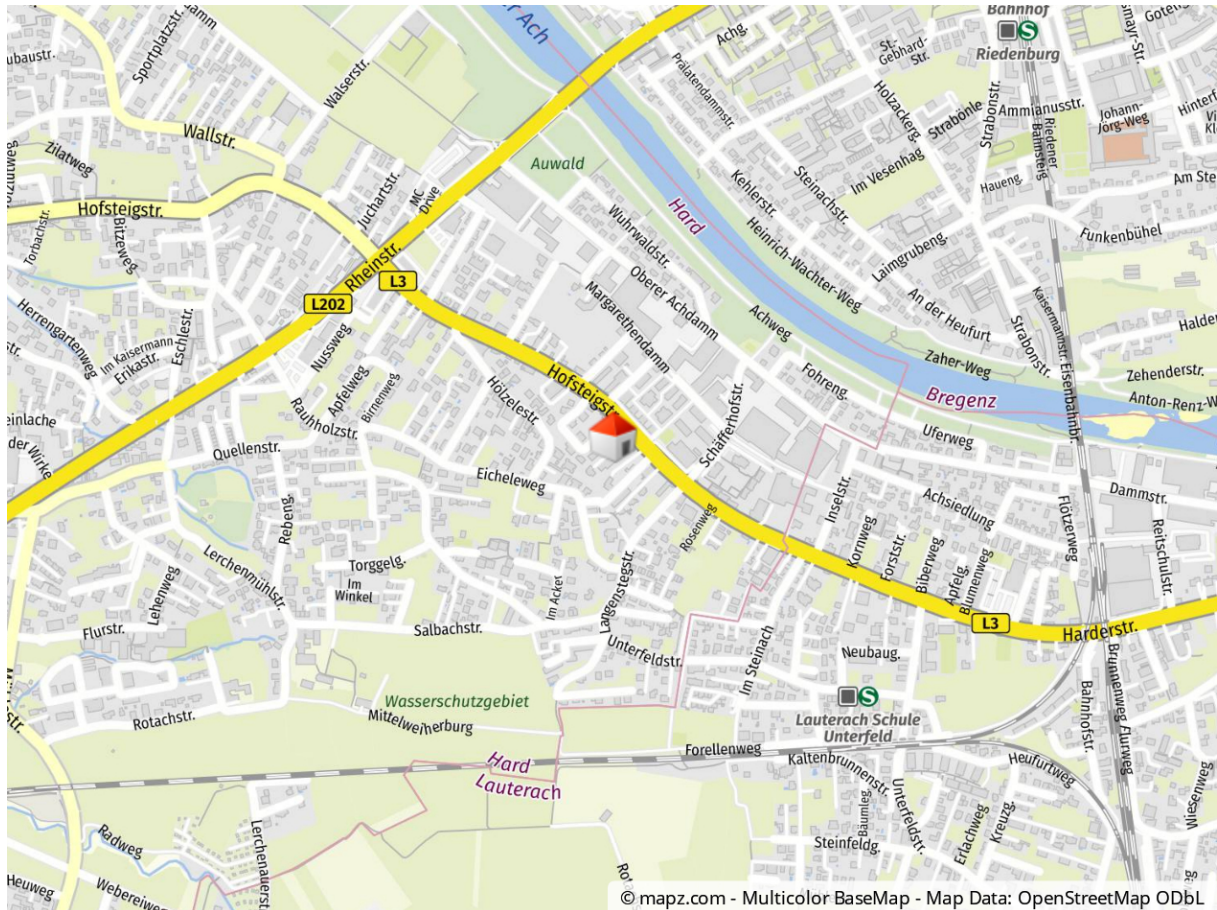


Anfahrtsplan



Flächenwidmungsplan

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,05 km
Dist. Volksschule (km)	0,72 km
Dist. Mittelschule (km)	6,28 km
Dist. Autobahn (km)	2,29 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,05 km
Dist. Bahnhof (km)	1,16 km
Dist. Bus(km)	0,04 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.