

**Exklusives Wohnen auf über 100m<sup>2</sup> im Herzen von Hard!**



**Objektnummer: 7763/241**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bitzeweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6971 Hard
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	106,47 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,27 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,62
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anastasios Maximos**

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13 / 2  
6911 Lochau

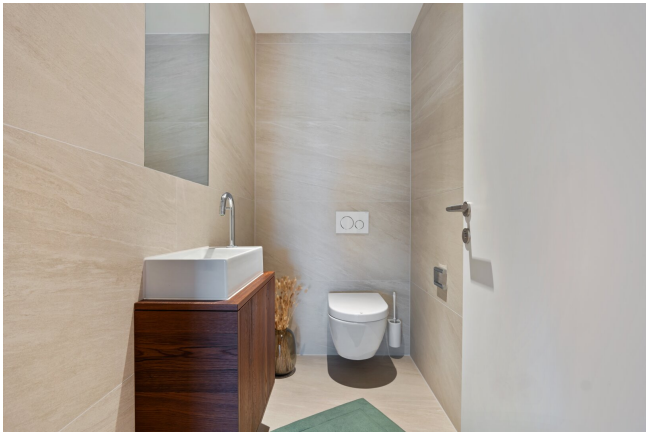
























◀ 4 Zi-Wohnung | Top W12 | OG2

**Wohnfläche gesamt 106,47 m<sup>2</sup>**

Wohnen   Essen	36,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,32 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,86 m <sup>2</sup>
Büro	8,08 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,00 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,63 m <sup>2</sup>
WC	2,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,99 m <sup>2</sup>
Garderobe	8,63 m <sup>2</sup>
Gang	10,07 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	17,66 m <sup>2</sup>
Terrasse Abstellraum	1,28 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,27 m <sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Hard. Diese wunderschöne Wohnung im 2. OG bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von der exklusiven und modernen Einrichtung begeistern. Der offene Grundriss sorgt für ein helles und einladendes Ambiente, während hochwertige Materialien und stilvolles Design für ein luxuriöses Wohngefühl sorgen.

Die Wohnung verfügt über eine Terrasse, wo Sie die warmen Sommertage genießen können. Zudem gibt es zwei Tiefgaragenplätze, die um zusätzlich € 40.000,00 erworben werden können.

Innen bietet die Wohnung eine voll ausgestattete Einbauküche, in der Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten können. Die modernen Badezimmer sind jeweils mit einer Badewanne bzw. einer Dusche ausgestattet. Zudem gibt es ein Gäste-WC.

Im Kaufpreis sind folgende hochwertige Tischlermöbel inkludiert: Küche, Badezimmerunterschränke und Garderobe.

Die Wohnung ist auch perfekt für Familien geeignet, da sie in der Nähe von Schulen und Kindergärten liegt. Auch die Versorgung mit allem, was man im täglichen Leben braucht, ist hier kein Problem. Eine Apotheke, ein Arzt, ein Supermarkt und eine Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte.

Hier die Highlights im Überblick:

- geringe Betriebskosten dank moderner Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- überdachte Terrasse für gemütliche Stunden im Freien
- raumhohe Türen und Verglasung für offenes, lichtdurchflutetes Wohnambiente

- hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- große Hebe-Schiebe-Türe, die extra viel Tageslicht in den Raum bringt
- zwei Tiefgaragenplätze (Doppelparkplatz)
- Spielplatz für Kinder
- inklusive exklusiver und hochwertiger Einrichtung
- moderne Einbauküche
- Echtholzparkett und italienische Fliesen

Ein Zuhause, das Komfort, Design und Effizienz perfekt verbindet!

Diese Wohnung in Hard ist die perfekte Wahl für alle, die ein modernes und komfortables Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend suchen. Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumzuhause zu zeigen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <3.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <4.250m

Höhere Schule <6.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap