

## **Exklusive 4-Zimmer Familienwohnung mit Garten und Terrasse in Hard**



**Objektnummer: 7763/266**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bitzweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6971 Hard
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	106,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	125,26 m <sup>2</sup>
Keller:	6,32 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	949.900,00 €
Betriebskosten:	290,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



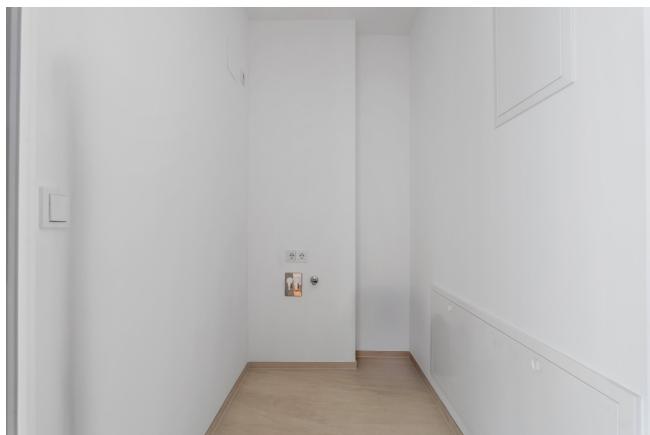
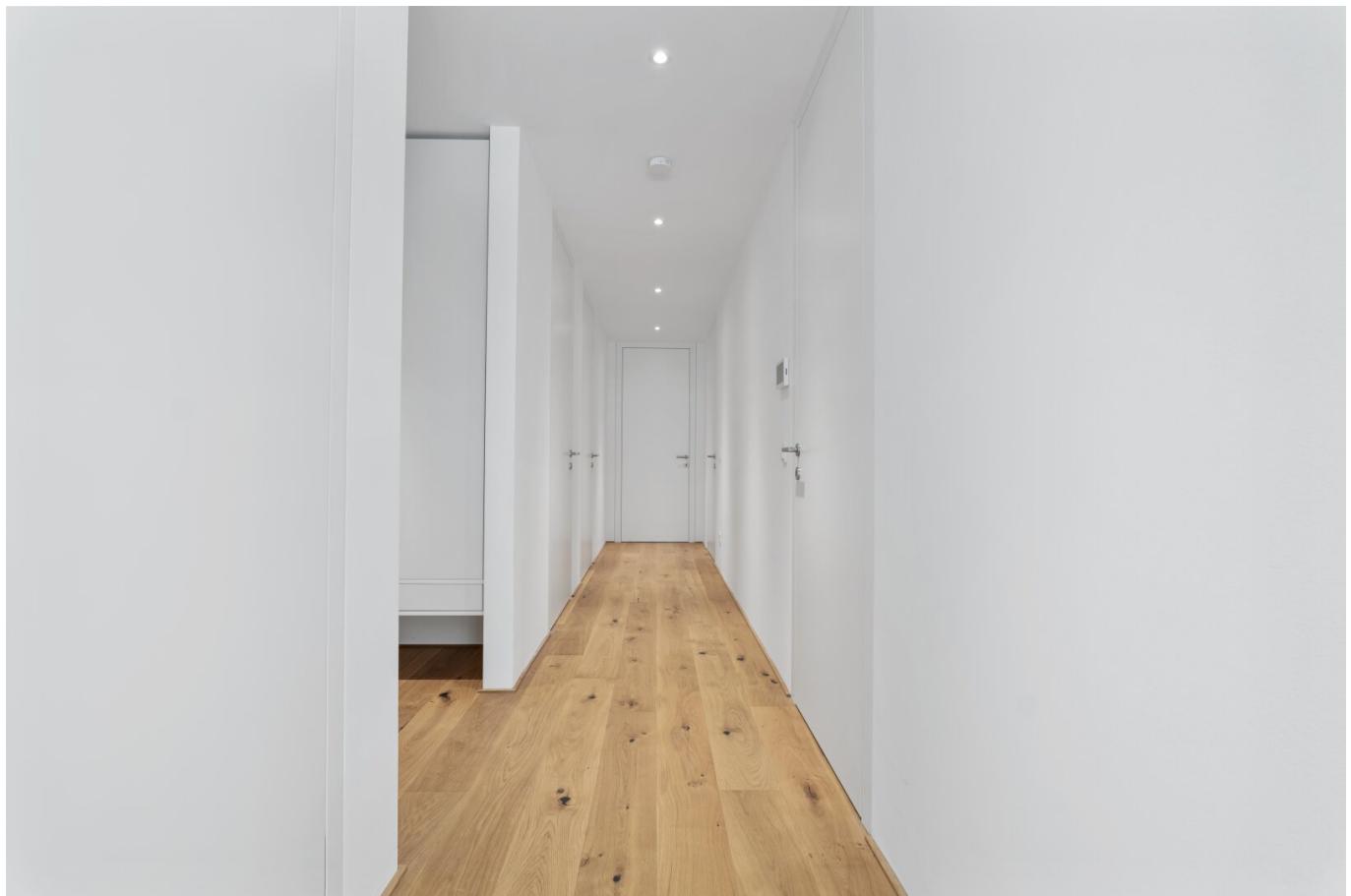
**Alisa Klemens**







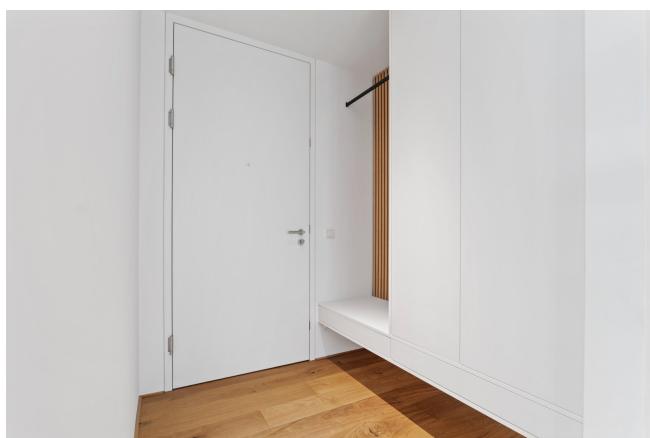




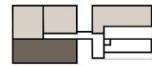








WOHNEN AM BADBACH  
ERDGESCHOSS



TOP W02  
4 ZIMMER WOHNUNG  
106,64m<sup>2</sup>

Wohnen I Essen	34,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,54 m <sup>2</sup>
Bad 1	8,38 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,63 m <sup>2</sup>
WC	2,39 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,13 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,57 m <sup>2</sup>
Gang	9,14 m <sup>2</sup>

Terrasse überdacht	19,25 m <sup>2</sup>
Terrasse Abstellraum	3,21 m <sup>2</sup>
Garten	125,26 m <sup>2</sup>
Keller	6,32 m <sup>2</sup>

Flächen können geringfügig variieren.



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Hard. Diese wunderschöne Wohnung im Erdgeschoss 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 einen eigenen Garten und eine Terrasse, wo Sie die warmen Sommertage genießen können. Hier können Sie entspannen, grillen oder einfach nur die Sonne genießen. 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, Garderobe, Fernsehschrank und Kleiderschrank.

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 Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage
- überdachte Terrasse für gemütliche Stunden im Freien
- großer privater Garten

- raumhohe Türe 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
- Spielplatz für Kinder
- Erstbezug, Fertigstellung war 2022
- inklusive exklusiver und hochwertiger Einrichtung
- moderne Einbauküche
- eingebauter Radio in den Badezimmern
- 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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