

**Traumhafte Maisonette-Wohnung in Hard | 120m²
Wohnfläche | 4,5 Zimmer | Süd-Ost-Balkon | TG-Stellplatz -
Perfekt für Familien!**



Objektnummer: 7939/2300162291

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6971 Hard
Baujahr:	1989
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	351,74 €
Sonstige Kosten:	112,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

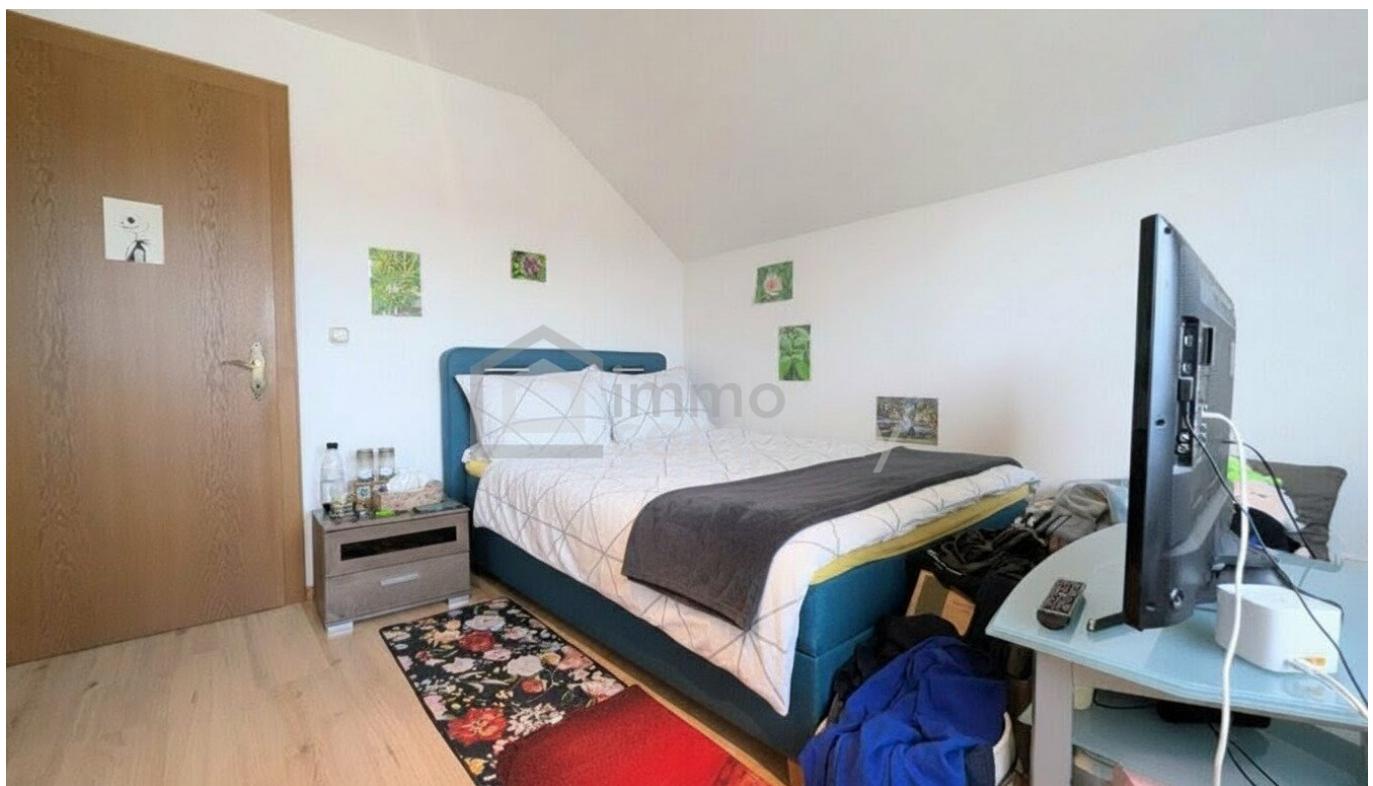
Ihr Ansprechpartner

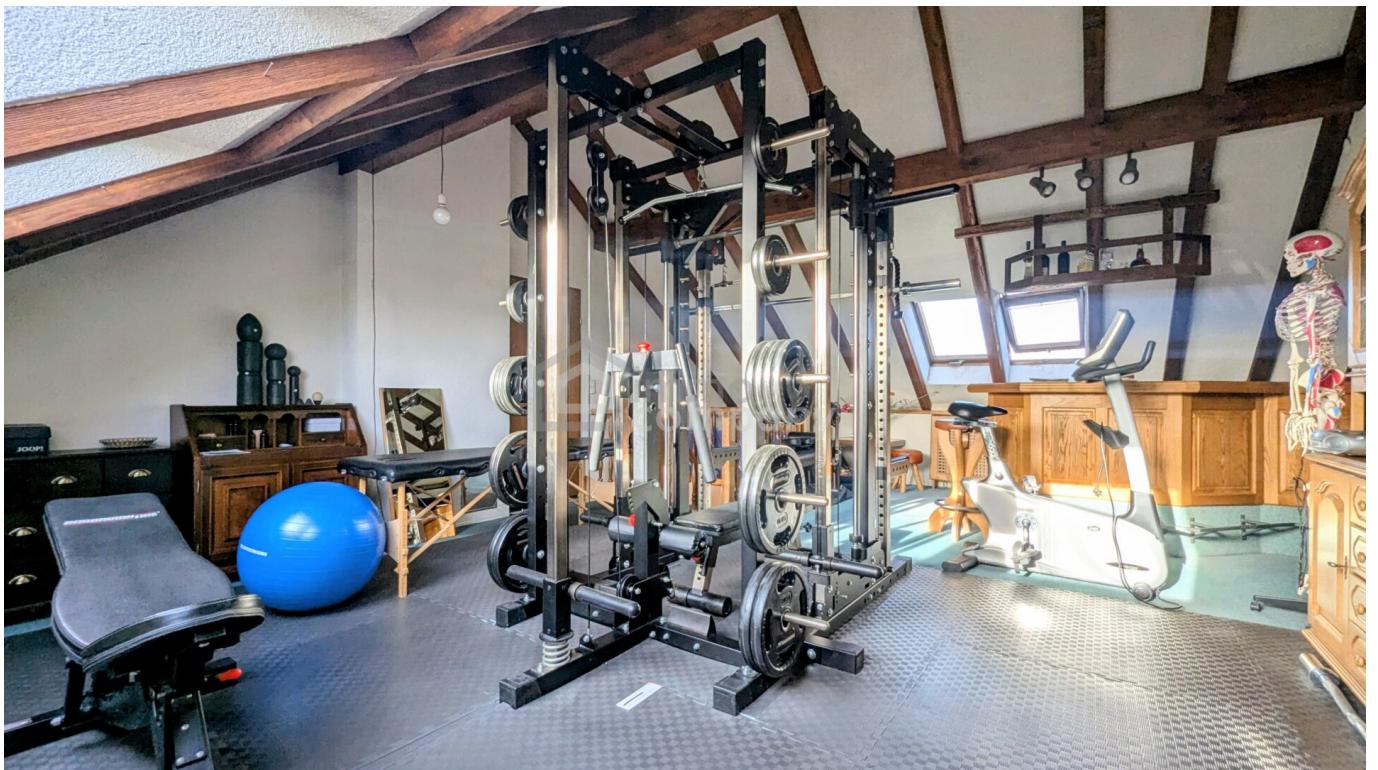


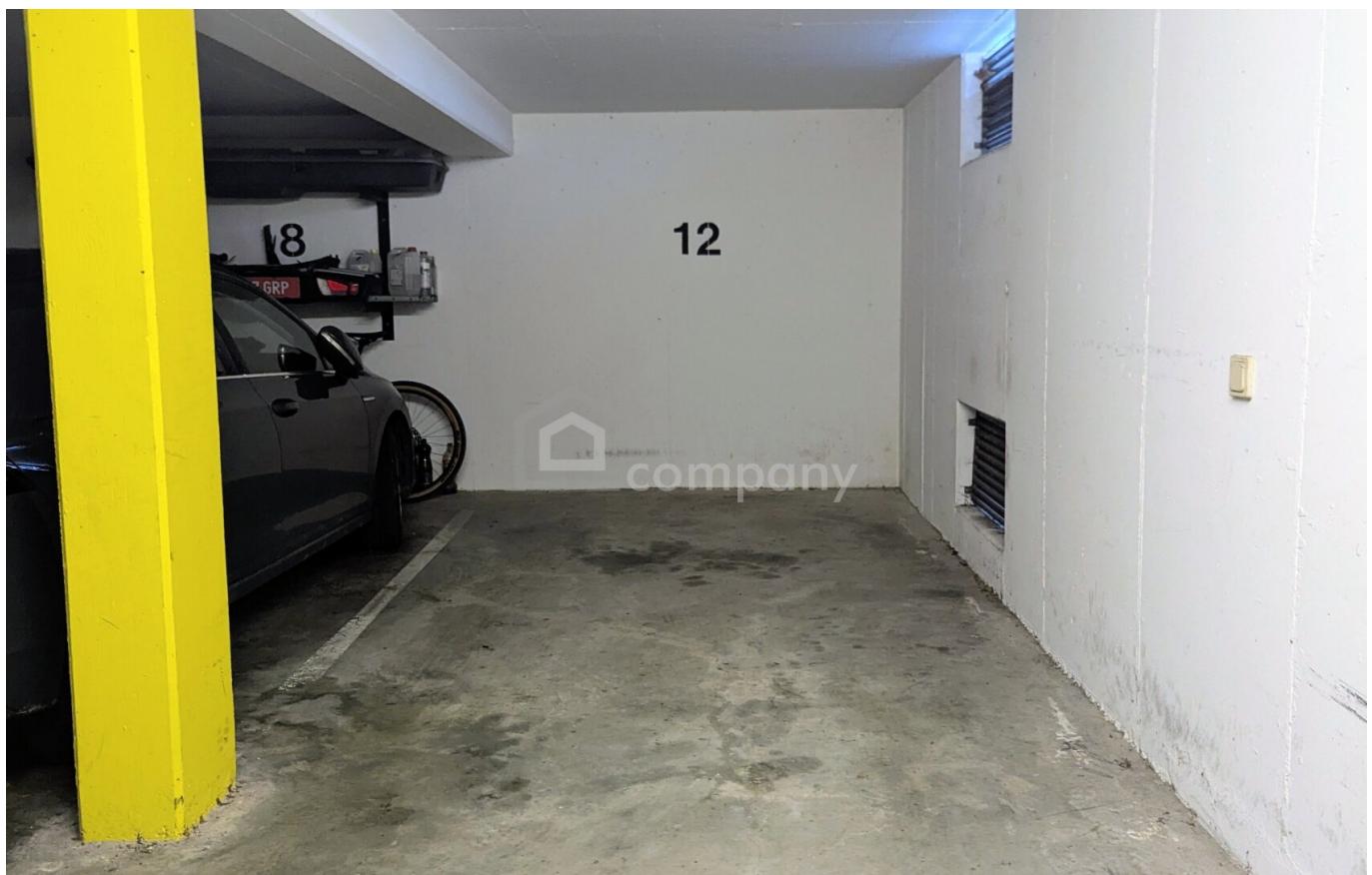
Günter Kofler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44









Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

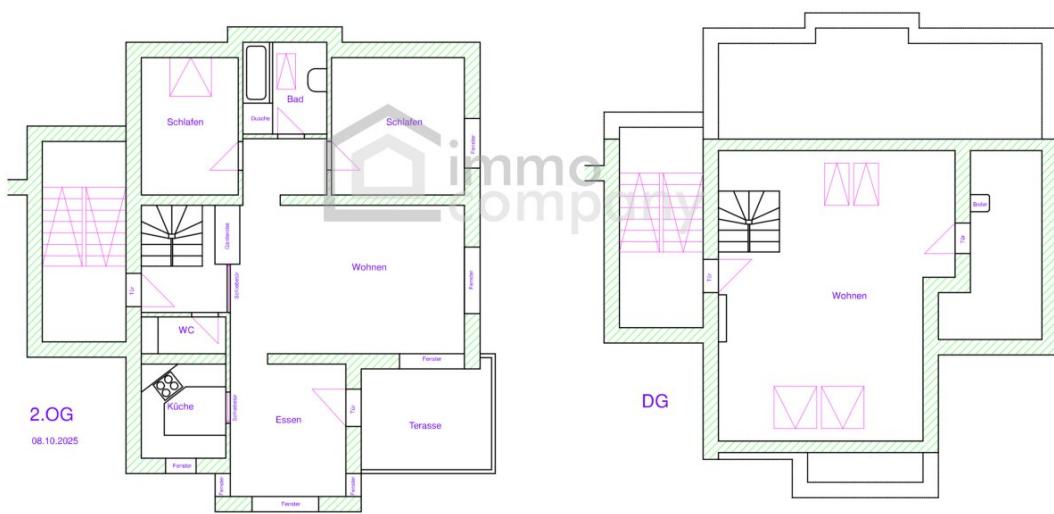
Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Maisonette-Wohnung in Hard. Diese geräumige Immobilie im 2. Stock besticht nicht nur durch ihre großzügige Fläche von 120 m², sondern auch durch eine hervorragende Lage und bietet Ihnen zusätzlich unzählige Möglichkeiten, Ihre Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 120m² und 4,5 lichtdurchfluteten Zimmern, aufgeteilt auf 2 Etagen, ist die Wohnung der perfekte Rückzugsort für Familien oder Paare!

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht Ihnen eine optimale Nutzung der Fläche.

Die zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und versprechen dank der ruhigen Lage eine erholsame Nachtruhe. Zudem befindet sich auf der 2. Etage noch ein weiteres großes Zimmer mit einem Abstellraum und einem separaten Eingang, welcher individuell genutzt werden kann, ob als weiteres Schlafzimmer, Trainingsraum oder Wohnzimmer, hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne, einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen so die Möglichkeit, nach einem langen Tag in der Stadt, in Ruhe zu entspannen. Die separate Toilette mit Waschbecken befindet sich im Eingangsbereich der Wohnung.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die 8,8m² große Süd-Ost-Terrasse, die Sie bequem vom Esszimmer aus betreten können. Hier können Sie sich ein gemütliches Plätzchen einrichten und den Ausblick auf die umliegende Natur genießen.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt - ein Tiefgaragenplatz steht Ihnen direkt zur Verfügung. Drei Gästeparkplätze stehen für Ihren Besuch bereit. Darüber hinaus gibt es ein 6,3 m² großes Kellerabteil, einen Gemeinschaftsgarten, ein Trockenraum sowie einen Fahrradraum, der Platz für Ihr Fahrrad bietet. So können Sie den nahegelegenen Bodensee auch mit dem Fahrrad erkunden.

Die Wohnung ist aktuell noch bis 30.09.2027 vermietet (2 Personen). Sie profitieren daher gleich von Anfang an von attraktiven Mieteinnahmen. Nach Ablauf des Mietvertrages können Sie sich entscheiden, ob Sie die Wohnung weiter vermieten möchten oder lieber selber nutzen.

Die Lage dieser Maisonette ist einfach unschlagbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was das Herz begeht: Ärzte, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und sogar ein Einkaufszentrum. Hier sind Sie bestens versorgt!

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Wohnung in Hard nicht nur ein neues Zuhause, sondern

auch eine Lebensqualität, die in dieser Form selten zu finden ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern! Ihr Traum von einer perfekten Wohnung könnte schon bald Wirklichkeit werden.

Kaufnebenkosten.

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr im Grundbuch (Im Rahmen des Bau- und Wohnpakets wurde eine temporäre Befreiung von den Eintragungsgebühren in den §§ 25a, 25b und 25c Gerichtsgebührengesetz beschlossen die Eintragung des Eigentumsrechts einer Eintragungsgebühr von 1,1 % bzw. die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) für die Finanzierung der Liegenschaft einer Eintragungsgebühr von 1,2 % - bei Erwerb bis € 500.000,-/Hauptwohnsitz)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen

Beglaubigungsgebühr

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung

Rechtlicher Hinweis.

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap