

**Traumhafte Maisonette-Wohnung in Hard | 120m<sup>2</sup>  
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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

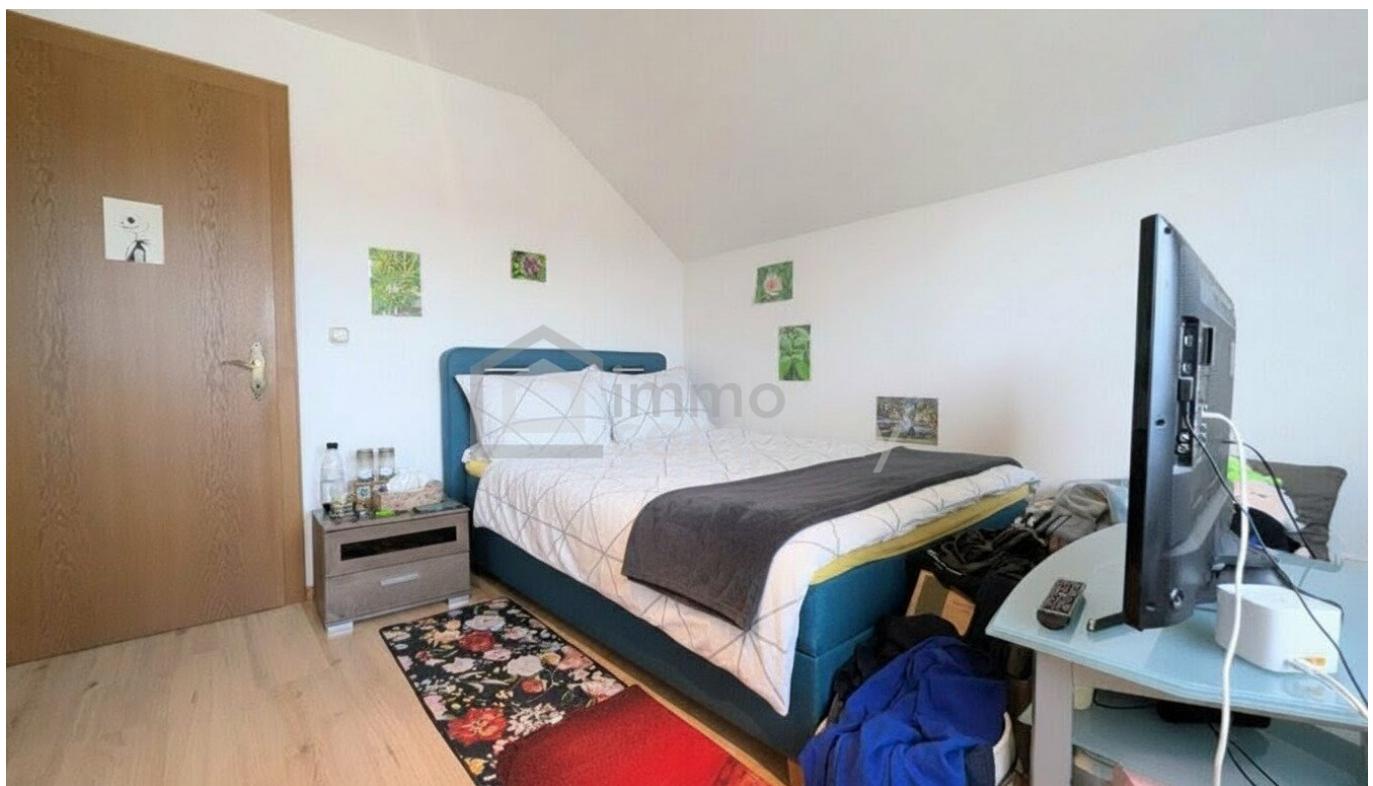
## Ihr Ansprechpartner

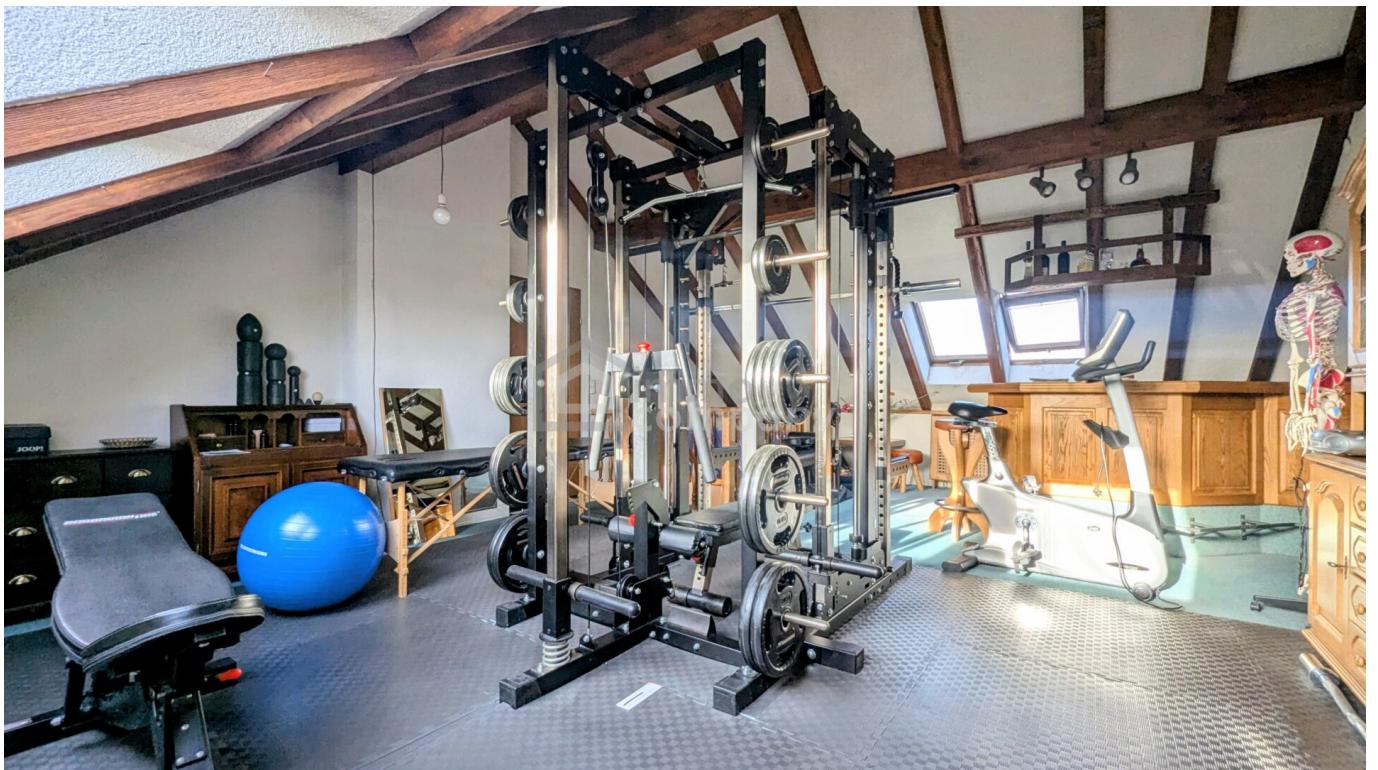


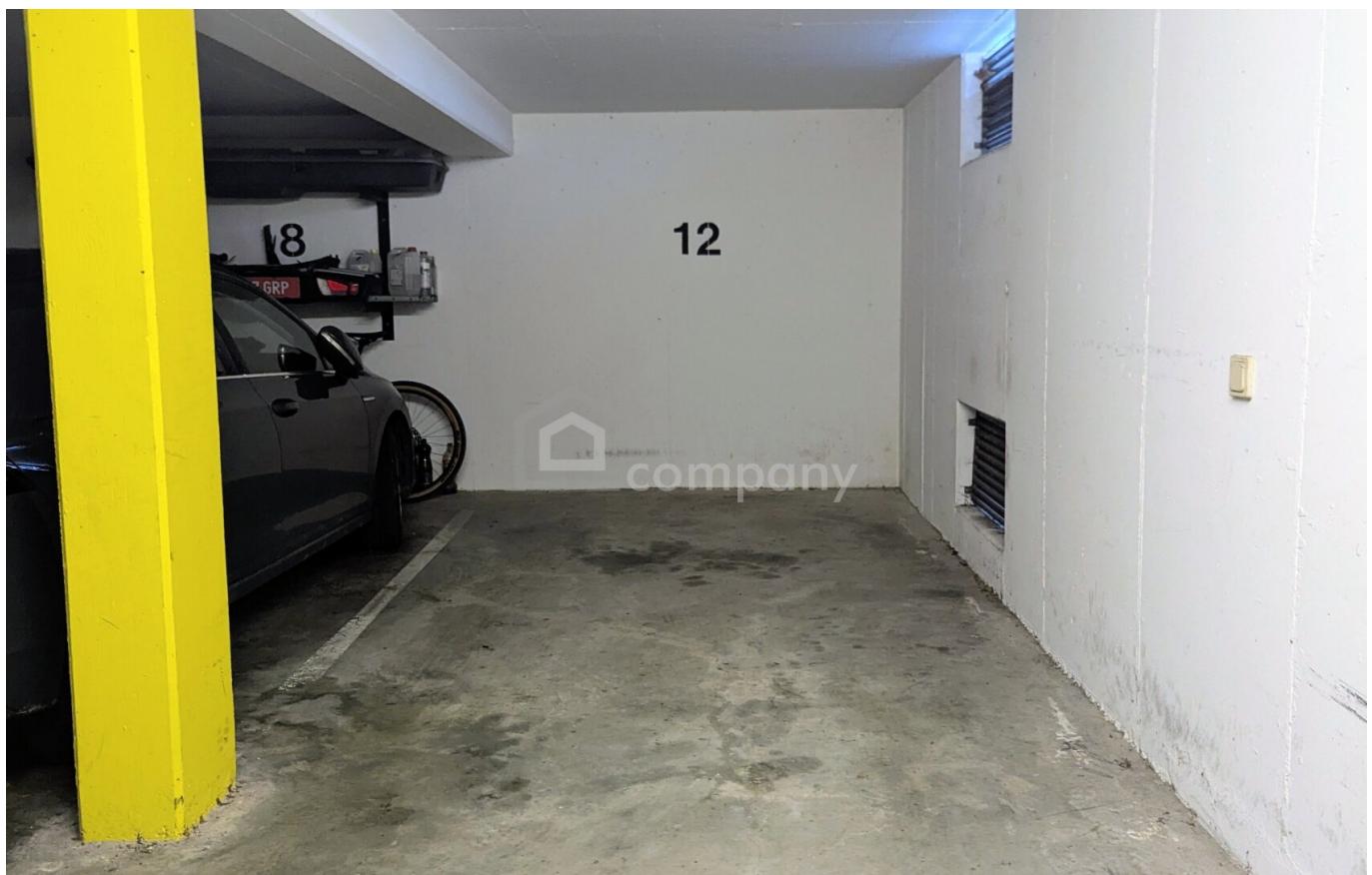
**Günter Kofler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

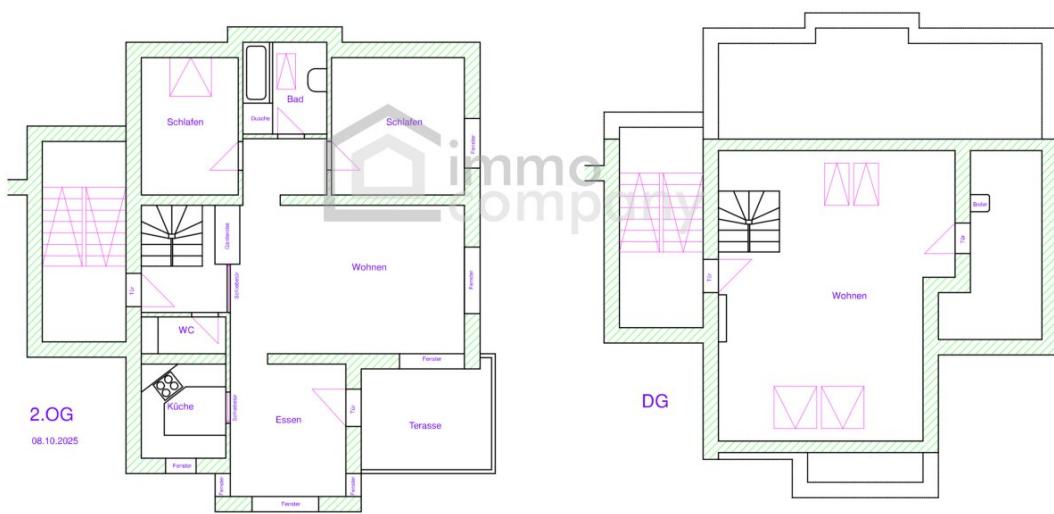
Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



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](http://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 m<sup>2</sup>, sondern auch durch eine hervorragende Lage und bietet Ihnen zusätzlich unzählige Möglichkeiten, Ihre Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 120m<sup>2</sup> 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 8,8m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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