

## **Modernisiertes Einfamilienhaus in Hard mit schönem Garten**



**Objektnummer: 7763/392**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lehenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6971 Hard
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	439,00 m <sup>2</sup>
Keller:	75,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

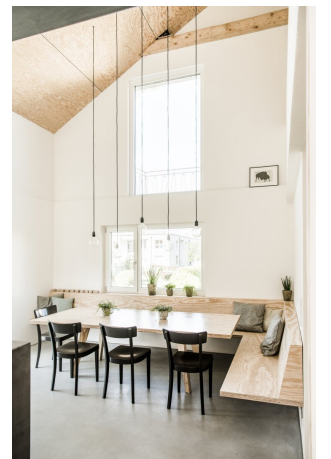
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alisa Klemens**

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13/2



















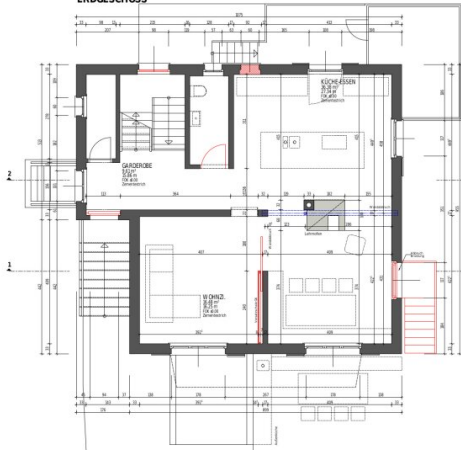
SCHNITT 1-1



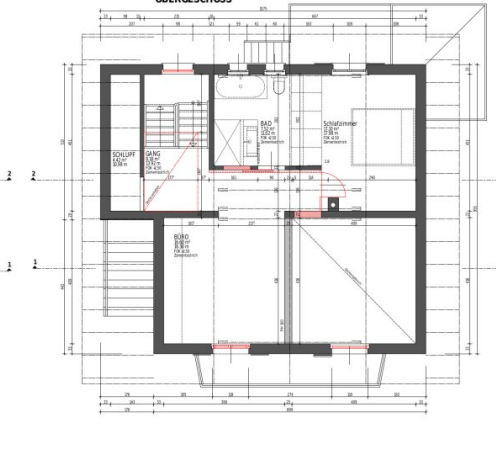
SCHNITT 2-2



ERDGESCHOSS



OBERGEHOSS



LEGENDE

- Kerndruck
- Abbruch
- Bestand
- Umbau

LEGENDE GRUNDRISS- SCHNITTE

- Ziegel
- Stahlbeton
- Stamfbeton
- Mauwerk
- Gipskarton
- Wärmedämmung Mineralewolle
- Wärmedämmung EPS, EPS
- Glas
- Stahl
- Abbruch
- Bestand

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Zeichnungen sind als Projektion zu verstehen. Die Maßstäbe sind in der Zeichnung angegeben. Die Zeichnungen sind als Projektion zu verstehen. Die Maßstäbe sind in der Zeichnung angegeben. Die Zeichnungen sind als Projektion zu verstehen. Die Maßstäbe sind in der Zeichnung angegeben.

**M 0101** Harrasser-W olf  
 Haus  
 Umbau

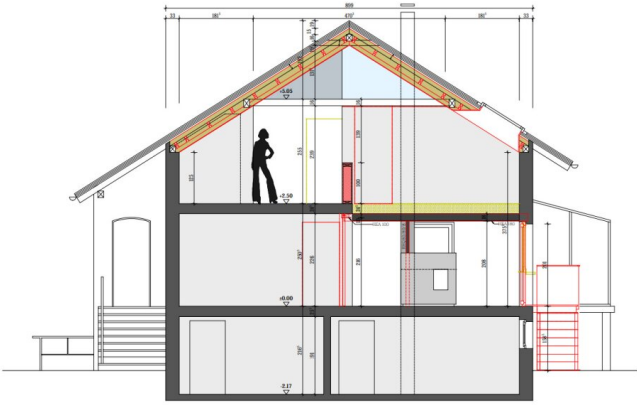
Architekt: **GMENER & MATTOARCHITECTEN**  
 Kärntnerstraße 10  
 9100 Ferlach  
 T +43 502 522 55 55  
 F +43 502 522 55 55  
 mail@gmenermatto.com  
 www.gmenermatto.com

**POLIERPLANUNG**

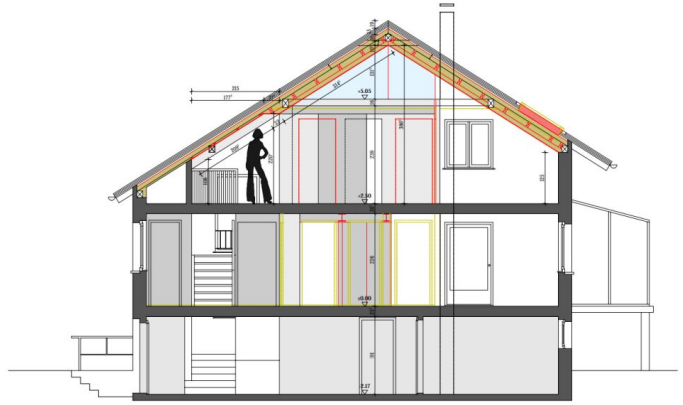
**GRUNDRISS- SCHNITTE** 1:50

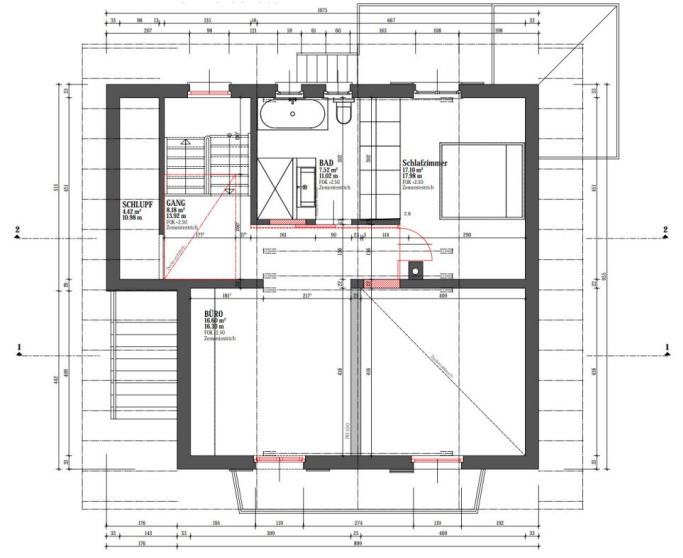
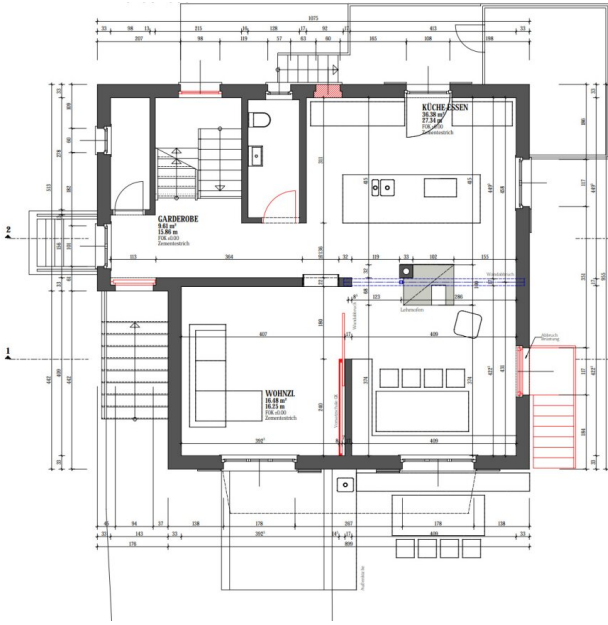
05.07.2016 16:02:13:06-01-08-PO16 16:02:13:06-01-08-PO16

SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2





## Objektbeschreibung

### Innen und außen als spannendes Kontrastspiel – Tradition trifft Design

Dieses mit viel Feingefühl sanierte Einfamilienhaus in Hard am Bodensee vereint den Charme eines Bestandsbaus aus dem Jahr 1958 mit einem klaren, modernen Gestaltungskonzept. Auf einem rund 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die Liegenschaft eine Wohnnutzfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche 75 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss – eingebettet in eine ruhige Sackgassenlage mit direktem Blick auf Pfänder und Gebhardsberg.

Bereits beim Betreten wird deutlich, wie harmonisch hier Alt und Neu miteinander verbunden wurden. Die umfassende Sanierung im Jahr 2017 erfolgte mit viel Liebe zum Detail und einem konsequenten Gespür für Materialität: Warmes Seekiefer-Sperrholz aus Tischlerhand trifft auf handgeglätteten Zementestrich und gekalkte Wände – ein spannender Kontrast, der zugleich eine außergewöhnlich behagliche Wohnatmosphäre schafft.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Die beeindruckende Raumhöhe von sechs Metern im Essbereich verleiht dem Raum Großzügigkeit und architektonische Tiefe. Zentraler Blickfang ist der mit Schnittholz beheizbare Lehm-Speicherofen mit Kaseinspachtelung, der nicht nur optisch, sondern auch funktional für wohlige Wärme sorgt. Die angrenzende Küche mit großem Küchenblock fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein.

Vom Essbereich aus öffnet sich der Zugang zur großzügigen, etwa 40 m<sup>2</sup> großen Südwest-Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden und gesellige Abende. Eine zweite, kleinere Ost-Terrasse direkt bei der Küche lädt zum Frühstück in der Morgensonne ein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Wohnzimmer, eine Garderobe sowie ein Gäste-WC.

Über eine liebevoll renovierte, originale Holzstiege gelangt man ins Obergeschoss, wo eine lichtdurchflutete Galerie mit zwei Arbeitsplätzen und Zugang zum Balkon empfängt. Das Badezimmer überzeugt mit Dusche, Badewanne, WC und direktem Zugang zum Kleiderschrank. Das Schlafzimmer bietet nicht nur Geborgenheit, sondern auch einen eindrucksvollen Ausblick auf die umliegende Berglandschaft und den Sonnenaufgang. Freigelegte und sanierte Holzbalken verleihen diesem Bereich zusätzlichen Charakter.

Das Kellergeschoss mit ca. 75 m<sup>2</sup> bietet neben großzügigem Stauraum auch Platz für eine kleine Werkstatt.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch einen liebevoll angelegten Garten, zwei Terrassen, einen kleinen Wintergarten in Form eines Gewächshauses, einen Balkon sowie Stellplätze für zwei Fahrzeuge und eine Garage.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – stilvoll, ruhig gelegen und mit

einzigartigem Charakter.

**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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.750m

Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap