Hard: Hochmoderne 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage mit riesiger Terrasse und zwei Autoabstellplätzen

Objektnummer: 7763/548

Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterfeldstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6971 Hard
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,87 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	7,32 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	599.500,00 €
Betriebskosten:	229,16 €
Heizkosten:	45,04 €
USt.:	31,93 €

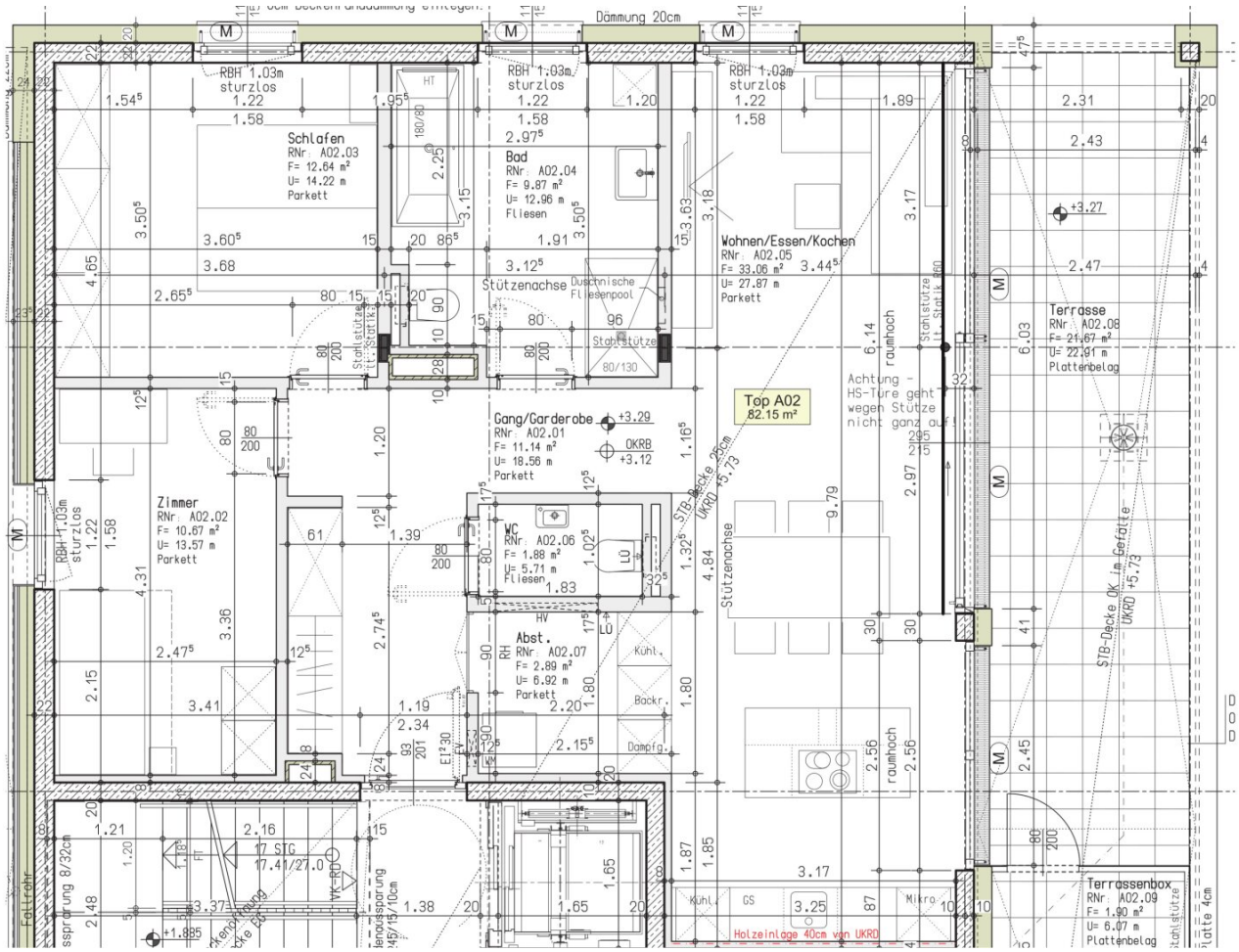
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anastasios Maximos

SIMA Immobilien GmbH



Dämmung 20cm
RBH 1.03m sturzlos
Schlafen
RNr: A02.03
F= 12.64 m²
U= 14.22 m
Parkett
Bad
RNr: A02.04
F= 9.87 m²
U= 12.96 m
Fliesen
Wohnen/Essen/Kochen
RNr: A02.05
F= 33.06 m²
U= 27.87 m
Parkett
Stützenachse
Duschnische Fliesenpool
Stahlstütze
Terrasse
RNr: A02.08
F= 21.67 m²
U= 22.91 m
Plattenbelag
Top A02
82.15 m²
Achtung - HS-Türe geht wegen Stütze nicht ganz auf!
Gang/Garderobe
RNr: A02.01
F= 11.14 m²
U= 18.56 m
Parkett
Zimmer
RNr: A02.02
F= 10.67 m²
U= 13.57 m
Parkett
WC
RNr: A02.06
F= 1.88 m²
U= 5.71 m
Fliesen
Abst.
RNr: A02.07
F= 2.89 m²
U= 6.92 m
Parkett
Kühl.
Backr.
Dampfg.
Stützenachse
STB-Decke 25cm UKRD +5.73
STB-Decke OK im Gefälle UKRD +5.73
raumhoch
Terrassenbox
RNr: A02.09
F= 1.90 m²
U= 6.07 m
Plattenbelag
Holzeinlage 40cm von UKRD
Fallrohr
17 STG 17.41/27.0

Objektbeschreibung

Diese **hochmoderne Wohnung** mit einer großzügigen Wohnfläche von **über 80 m²** bietet Ihnen stilvollen und **hochwertigen Wohnkomfort** in einer ausgezeichneten Lage.

Nicht nur die Wohnung selbst überzeugt durch eine hochwertige Ausführung, auch die kleine Wohnanlage wurde mit viel Wert auf Qualität und Langlebigkeit errichtet. Die erst im **Jahr 2020** fertiggestellte Wohnanlage wurde von einem **renommierten Vorarlberger Traditionsunternehmen** umgesetzt und überzeugt durch eine solide **Massivbauweise**, dreifach verglaste Fenster sowie sehr gute energetische Standards.

Freuen Sie sich auf helle Räume und einen äußerst **durchdachten Grundriss**. Das Herzstück der Wohnung bildet der große und offen gehaltene Wohn-Ess-Bereich mit eleganter, weißer **Designküche**, die mit ihrer hochwertigen Ausstattung zum Kochen, Genießen und gemeinsamen Verweilen einlädt.

Eines der vielen Highlights dieser Wohnung ist die **riesige Terrasse**, die den Wohnraum ideal nach außen erweitert. Hier haben Sie ausreichend Platz für gemütliche Sommerabende, entspannte Stunden im Freien oder gemeinsame Zeit mit der Familie und, bei dieser Terrassengröße, auch mit vielen Freunden. Da die Terrasse überdacht ist, lässt sie sich auch bei schlechterem Wetter hervorragend nutzen und genießen.

Neben der hochwertigen Ausstattung und der eleganten Gestaltung überzeugt die Wohnung auch durch ihre **hohe Funktionalität im Alltag**. Unter anderem verfügt sie über ein separates Gäste-WC sowie ein weiteres WC im großzügigen Tageslichtbadezimmer. Ein **Abstellraum** in der Wohnung sowie ein weiterer Abstellbereich auf der Terrasse runden das praktische Gesamtangebot ideal ab.

Das **Tageslichtbadezimmer** verdient ebenso besondere Aufmerksamkeit. Ausgestattet mit einer **Badewanne**, einer **ebenerdigen Dusche** samt Regendusche sowie hochwertigen, großformatigen Fliesen entsteht hier ein besonders angenehmes und modernes Wohlfühlambiente.

Besonders erfreulich ist außerdem, dass zu dieser Wohnung **zwei Autoabstellplätze** angeboten werden können. Gerade für Haushalte mit zwei Fahrzeugen ist dies ein großer Vorteil. Die beiden Tiefgaragenplätze können um jeweils EUR 18.000,00 zusätzlich erworben werden.

Die Wohnung ist ab dem **01.05.2028 beziehbar**. Somit bleibt ausreichend Zeit, um

beispielsweise die eigene Immobilie zu verkaufen und eine kostspielige Zwischenfinanzierung nach Möglichkeit zu vermeiden. Auch hierbei unterstützen wir von SIMA Immobilien Sie gerne.

Die Wohnung ist dem jungen Alter der Wohnanlage entsprechend bequem über einen **Lift** erreichbar und bietet dadurch zusätzlichen Komfort im Alltag.

Eine 3-Zimmer-Wohnung in dieser Lage, mit dieser Ausstattung und in diesem Format stellt eine äußerst **seltene Gelegenheit** dar. Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

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 <750m
Apotheke <750m
Krankenhaus <1.750m
Klinik <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <3.750m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.750m
Post <1.750m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap