# NEU trifft auf ALT - charmantes Einfamilienhaus in Hard - sehr ruhig gelegen

**Objektnummer: 7763/566**

**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 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 439,00 m² |
| **Keller:** | 75,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 849.000,00 € |

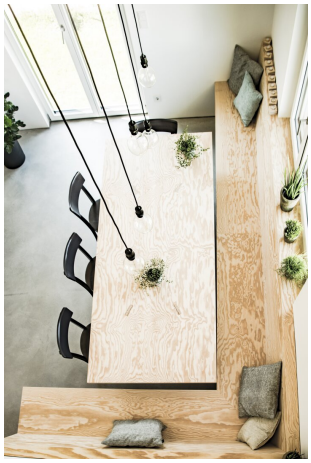
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alisa Klemens**

SIMA Immobilien GmbH
Lindauer Straße 13/2



form

## SCHNITT 1-1

## SCHNITT 2-2

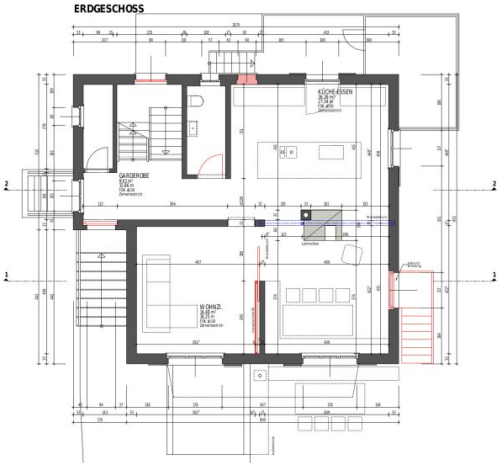
**LEGENDE**

- Neubau
- Abbruch
- Bestand
- Umbau

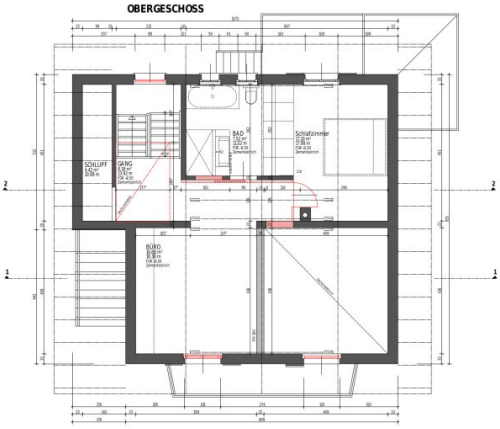
**LEGENDE GRUNDRISSE - SCHNITTE**

- Ziegel
- Stahlbeton
- Stampfbeton
- Massivholz
- Gipskarton
- Wärmedämmung, Mineralwolle
- Wärmedämmung XPS, EPS
- Stahl
- Glas
- Abbruch
- Bestand

## ERDGESCHOSS




## OBERGESCHOSS




Maßgeblich vor der Ausführung zu überprüfen!
Der Plan ist nur in Verbindung mit Statik und Bauphysik gültig!
Die Ausführungsplanung ist Aufgabe des Bauherrn und deren Architekten oder der örtlichen Bauleitung. Dieser Plan hat nur Gültigkeit in Verbindung mit Statik, Schlitz- und Durchbruchsplänen und Bauphysik und ersetzt keine Ausführungsplanung.

Gemäßen Maßketten sich auf das rohe Baumaßnahmenmaß von Ziegel, Beton- und Holzkonstruktionen.

Schlussplänen sind nach Angaben der örtlichen Bauleitung zu schließen. Schlitzschutz!

Wenn Rohrdurchgänge in Bereich von Fensterbänken nicht rechtzeitig ausgeführt werden - Durch dieses wasserführende Gewerk - wurde die Bauherrschaft über die Gefahr von Wasserschäden in Kenntnis gesetzt und dies ist ausdrücklich zu vermeiden.

Gemäßen Anschlüsse von Fenstern sind wasserdicht auszuführen.

Bitte Installationsmassnahmen melden von der Baustelle entfernt worden oder dürfen nur nach Rücksprache mit der Bauleitung verwendet werden. Die detaillierte Planerstellung befindet sich durch Dritte (Installateur) und ist bei der Bauleitung zu erfragen.

Vorabzugsplänen dürfen nicht zum Bauen verwendet werden!

Die Pläne sind nur gültig mit Originalunterschrift der Bauleitung.

DATUM/UNTERSCHRIFT .....

Prüfpläne .....

# M 0101

Harrasser-Wolf
Hard
Umbau

Projekt:

Adresse: Lattenie eg 17
6971 Hard

Bauherren: Heidi Harrasser & Gerhard Wolf
Lattenie eg 17
6971 Hard

Grundstücksnummer: Heidi Harrasser & Gerhard Wolf
Lattenie eg 17
6971 Hard

Index: A


Planverfasser:
**GMEINER & MIATTO ARCHITEKTEN**
DI Philipp Gmeiner & Arch. DI Benjamin Miatto

Kohlplatzstraße 16
6971 Hard

T +43 650 232 86 60
T +43 650 906 20 50
mail@philippgmeiner.at
mail@benjaminmiatto.com


Bauleitung:

Bauleiter:

Planungsphase: POLIERPLANUNG

Planinhalt: GRUNDRISSE
SCHNITTE

Maßstab: 1:50

Änderungen:

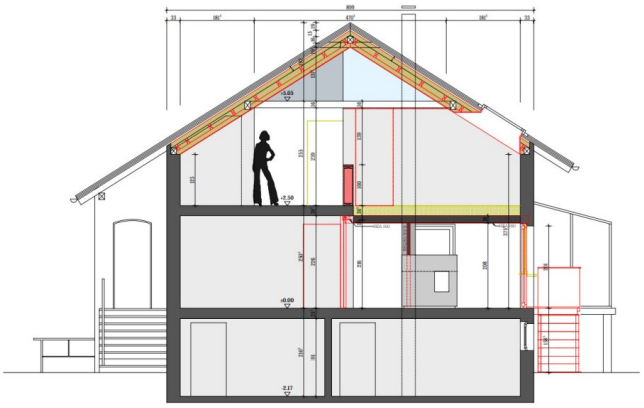
| | |
|---|---|
| A | 01.07.2016 Original |

| Ausgabedatum | Planformat | Dateiname | Verfasser |
|---|---|---|---|
| 05.07.2016 | 5 | M-0101 2016-02-09 POEG | Ben |

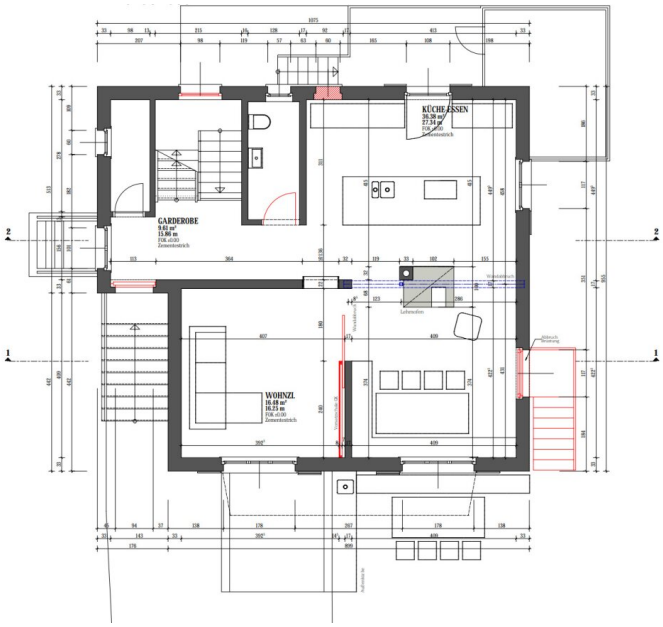
H/B: H600 / W0 (0.54m²)

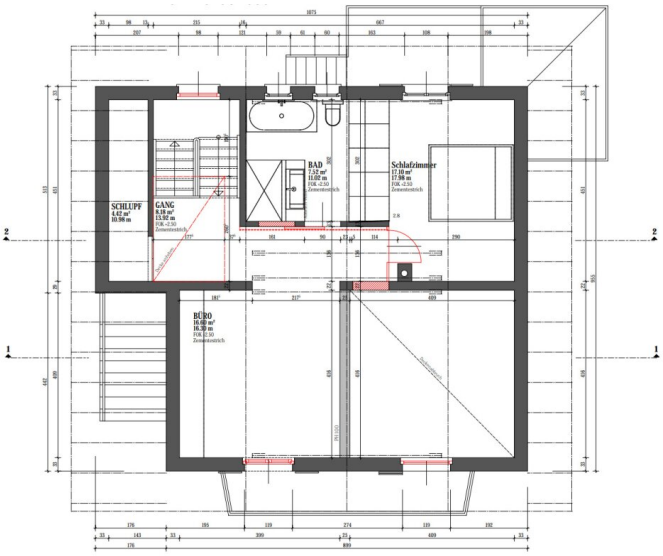
Aldaten 2013

**SCHNITT 1-1**



**SCHNITT 2-2**


KÜCHE ESSEN
36.30 m²
27.34 m
FOK ±0.00
Zementestrich
GARDEROBE
9.61 m²
11.00 m
FOK ±0.00
Zementestrich
WOHNZL
16.48 m²
16.25 m
FOK ±0.00
Zementestrich
Lebensfeuer
Wandabbruch
Neuanschluß
Abbruch
Verstärkung
Neuanschluß
Neuanschluß
1
2


SCHLUPF
4.42 m²
10.00 m
GANG
9.18 m²
13.00 m
FOK ±0.00
Zementestrich
BAD
7.12 m²
11.02 m
FOK ±0.00
Zementestrich
Schlafzimmer
17.10 m²
17.00 m
FOK ±0.00
Zementestrich
BÜRO
16.40 m²
16.30 m
FOK ±0.00
Zementestrich
Neuanschluß
Neuanschluß
1
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 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Liegenschaft eine Wohnnutzfläche von ca. 125 m² sowie zusätzliche 75 m² 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 m² 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 m² 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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