Charmantes Einfamilienhaus in Hard - sehr ruhig gelegen



Objektnummer: 7763/609

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

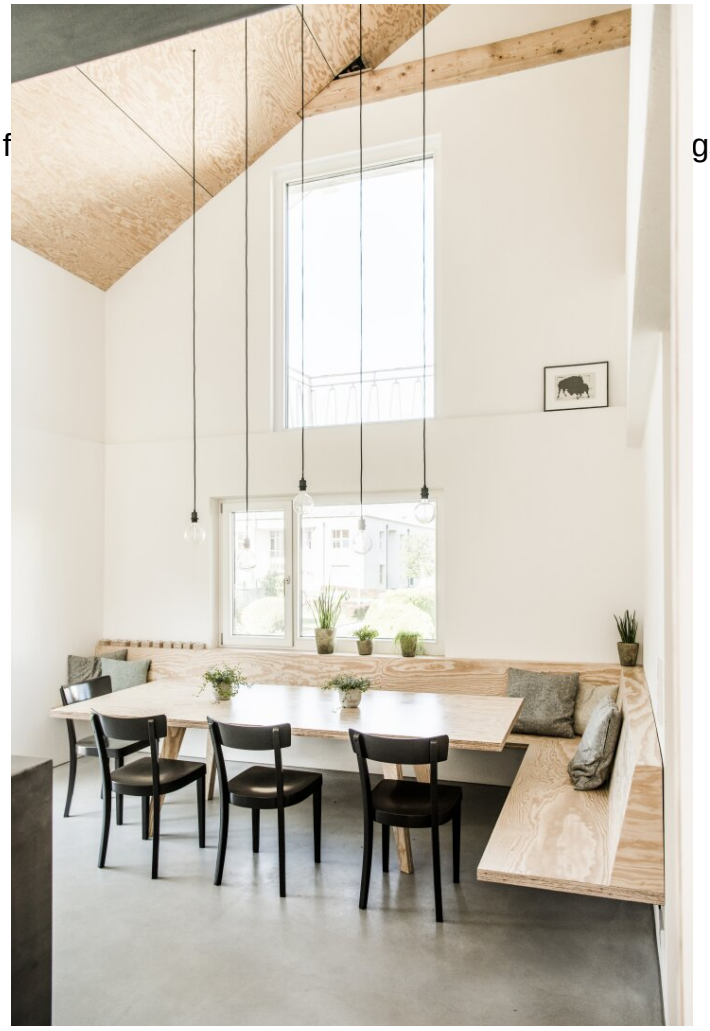


Alisa Klemens

SIMA Immobilien GmbH
Lindauer Straße 13/2
6911 Lochau

H +43 676 7707012

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.





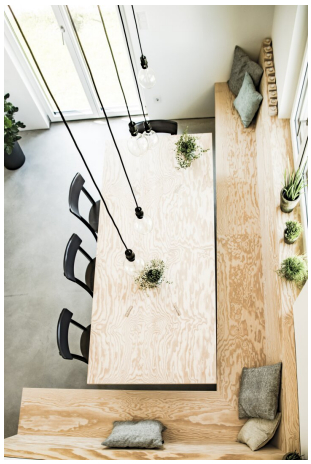




















































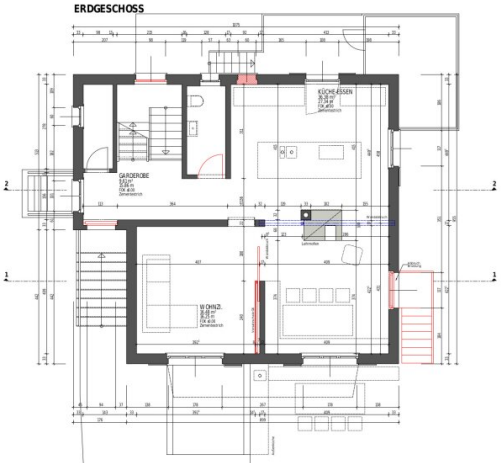
SCHNITT 1-1



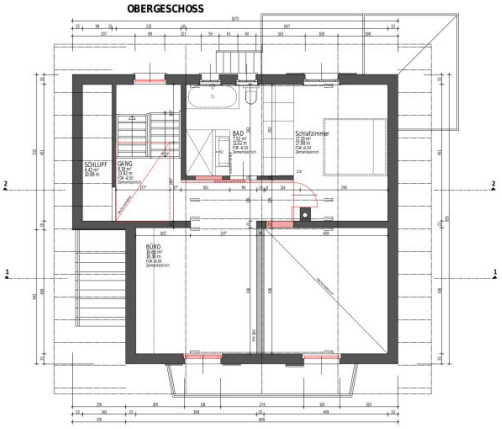
SCHNITT 2-2



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



LEGENDE

- Neubau
- Altbruch
- Bestand
- Umbau

LEGENDE GRUNDRISSE - SCHNITTE

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

Maßgeblich vor der ausführenden Gewerken!
Alle Maße sind in Millimeter angegeben.
Der Baubeginn darf erst nach Vorliegen der schriftlichen Baubewilligung (bezw. Plan hat nur Gültigkeit in Verbindung mit Statik, Schlitz- und Durchbruchsplänen) erfolgen.

Sämtliche Maße beziehen sich auf das rohe Konstruktionsmaß von Ziegel, Beton- und Holzkonstruktionen.

Schlussmaßgeblich sind nach Angaben der örtlichen Bauleitung zu schließen Schlichtmaß!

Wenn Rundbogigkeiten Bereich und Fensterlichten nicht ranglegleich ausgeführt werden - Dürn über wasserführender Ebene, wurde die Bauherrschaft über die Mehrkosten informiert und hat sich für die Ausführung entschieden.

Sämtliche Anschlüsse wie Fenster sind wasserdicht auszuführen.

Brennbare Fremdmassen müssen von der Baustelle entfernt werden oder dürfen nur nach Rücksprache mit der Bauleitung verwendet werden. Die aktuelle Planversion befindet sich bei Erhalt Ihrer Unterlagen und ist bei der Bauleitung einzufragen.

Vorabzüge dürfen nicht zum Bauen verwendet werden!

Die Pläne sind nur gültig mit Originalunterschrift der Bauherrn.

BAULEITUNG: .....

Polierplan: .....

M 0101

Harrasser-Wolf
Hard
Umbau

Projekt: Lutterne ag 17, 6971 Hard

Architekt: Lutterne ag 17, 6971 Hard

Bauherrschaft: Heidi Harrasser & Gerhard Wolf, Lutterne ag 17, 6971 Hard

Grundstücksadresse: Heidi Harrasser & Gerhard Wolf, Lutterne ag 17, 6971 Hard

Index: A

GMEINER & MIATTO ARCHITEKTEN
DI Philipp Gmeiner & Arch. DI Benjamin Miatto

Kohlplatzstraße 36
6971 Hard

T +43 650 232 86 69
T +43 650 906 39 50
mail@philippgmeiner.at
mail@benjaminmiatto.com

Planverfasser:

Baufirma:

Bauleiter:

Polierplan: POLIERPLANUNG

Maßstab: 1:50

Planinhalt: GRUNDRISSE SCHNITTE

Änderungen:

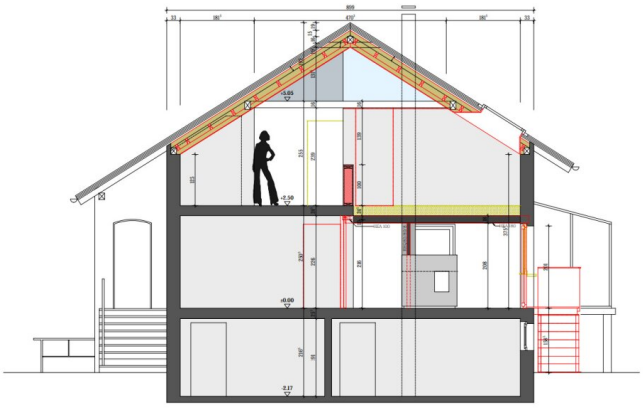
A	01.07.2016	Ortsmail

Projektdatum: 05.07.2016 | Planformat: 5 | Planname: M-0101-2016-02-09 POEG | Verfasser: Ben

H/B: +600 / 900 (0.54m²)

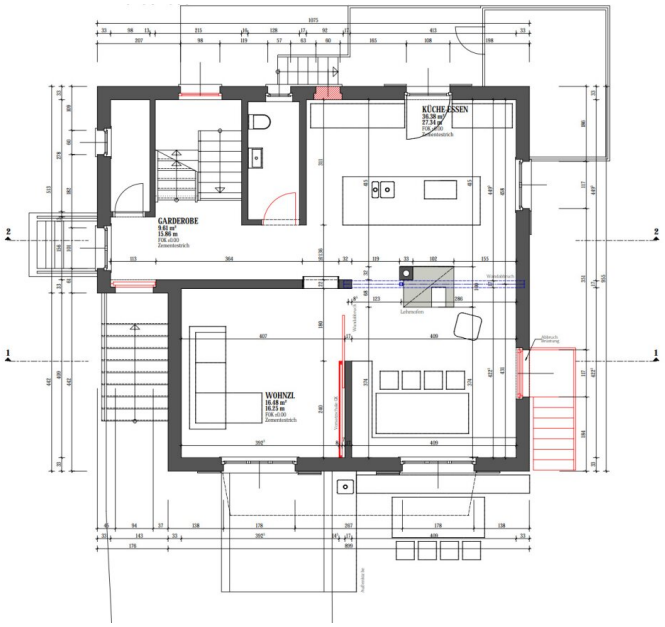
Arbeiten 2013

SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2




KÜCHE ESSEN
36.38 m²
37.34 m²
FOK ±0.00
Zementestrich
GARDEROBE
9.61 m²
11.90 m
FOK ±0.00
Zementestrich
WOHNZL
35.48 m²
36.25 m
FOK ±0.00
Zementestrich
Lehnenfliesen
Abbruch Verrohrung
Verschiebebereich
Verschiebebereich
Verschiebebereich

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