



zur Anzeige

## 2- Zimmer Garten Wohnung in Hard am Bodensee



### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
Kontakt: Matteo Fröhlich  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Riedergasse 47  
6900 Bregenz  
Telefon: 0043557424511  
Mobile: 00436645373005  
E-Mail: m.froehlich@phima.at

Die vom Harder Architekturbüro Fröhlich geplante Wohnanlage verspricht stilvolles und zeitgemäßes Wohnen in ruhiger Lage am Ortsrand von Hard. Die durchdachten Grundrisse der 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen bieten Platz für Alleinstehende als auch für die junge Familie. Großzügige Terrassen und Gärten laden zu entspannten Sommertagen ein. Ergänzt wird die Wohnanlage mit einem Vorplatz im östlichen Eingangsbereich und einem ansprechend gestalteten Außenbereich mit Spiel- und Begegnungsflächen für jung und alt. Ein Personenaufzug garantiert die Barrierefreiheit in die einzelnen Wohnungen sowie den PKW-Abstellplätzen im Untergeschoss.

Die Wohnanlage besteht aus einem Baukörpern mit einer per Lift erschlossenen Tiefgarage. und ist nach Süd-Westen ausgerichtet.

Mit 10 Wohneinheiten verteilt auf 2 Wohnungen im Erdgeschoss und jeweils 4 weiteren Wohnungen in den 2 Obergeschossen wird hier der Traum des Eigenheims wahr. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes, zugeordnetes

Kellerabteil sowie ausreichend Tiefgaragenstellplätze. Außerordentlich verschleißbare Fahrradabstellplätze sind ebenfalls im Erdgeschoss der Wohnanlage vorhanden.

## Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Hard liegt direkt am Bodensee, wenige Autominuten von der Schweizer und der Deutschen Grenze

entfernt. Die großen Ski- und Wandergebiete der Alpen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Umgeben von geschützten Erholungslandschaften ist Hard einer der wenigen Orte am Bodensee mit einem unverbauten, naturnahen Seeufer.

---

|                                                          |                                        |                                            |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>                | Vorarlberg Bregenz, Hard, Finkenweg 17 |                                            |                            |
| <b>Anzeigen ID</b>                                       | 266965                                 |                                            |                            |
| <b>Wohnfläche</b>                                        | 46.05 m <sup>2</sup>                   | <b>Zimmer</b>                              | 2                          |
| <b>Bautyp</b>                                            | Neubau/Erstbezug                       | <b>Baujahr</b>                             | 2025                       |
| <b>Bauweise</b>                                          | Massiv                                 | <b>Objektart</b>                           | Wohnung                    |
| <b>Objekttyp</b>                                         | Allgemein                              | <b>Badezimmer</b>                          | 1                          |
| <b>Balkon</b>                                            | 31,61 m <sup>2</sup>                   | <b>Terrasse</b>                            | 31,61 m <sup>2</sup>       |
| <b>Garten</b>                                            | 103,54 m <sup>2</sup>                  | <b>Keller</b>                              | 3,76 m <sup>2</sup>        |
| <b>Fahrradraum</b>                                       | Vorhanden                              | <b>Heizung</b>                             | Fußbodenheizung            |
| <b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>                          | 1                                      | <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>               | 32.00 kwh/m <sup>2</sup> a |
| <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>               | B                                      | <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE)</b> | 0.66 kwh/m <sup>2</sup> a  |
| <b>Klasse Gesamtenergieeffizienzfaktor (Klasse fGEE)</b> | A+                                     | <b>Externe ID</b>                          | phima_1498                 |
| <b>Parkplatz:</b>                                        | (Tief-)Garage (1)                      |                                            |                            |

---

Preis auf Anfrage