



## Seltene Gelegenheit: Exklusive Penthouse-Wohnung in Hard – mit 111 m<sup>2</sup> Terrasse und Rundumblick



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Kontakt:	Kerstin Jautz
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Am Garnmarkt 3 6840 Gotzis
Telefon:	05523 53 156
Mobile:	-
E-Mail:	makler@mag-kofler.at

Dieses exklusive Penthouse in Hard ist ein wahres Unikat und vereint lichtdurchfluteten Wohnkomfort, stilvolles Design und absolute Privatsphäre – gekrönt von einer umlaufenden Traumterrasse.

Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingangsbereich mit Treppenaufgang im darunterliegenden Geschoss. Die gesamte obere Etage wird ausschließlich von dieser Wohnung genutzt – Sie wohnen hier alleine, ohne direkte Nachbarn, mit Ruhe und Ausblick in alle Himmelsrichtungen.

Die ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind ideal auf drei Zimmer aufgeteilt und vermitteln eine moderne, offene Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn-Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch hochwertige Ausstattung, viel Licht und ein harmonisches Raumgefühl. Edle Bodenbeläge und ein durchdachtes Wohnkonzept unterstreichen das besondere Ambiente.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Büro, Gäste- oder Kinderzimmer.

Ein absolutes Highlight ist die rund 111 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich auf drei Hausseiten erstreckt und Sonne von morgens bis abends bietet. Durch die Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen genießen Sie lichtreiche Stunden, Weitblick und außergewöhnliche Freifläche.

Zusätzlich zum Penthouse gehört ein Tiefgaragenstellplatz, und in der Tiefgarage steht Ihnen zudem ein eigener Motorradstellplatz zur Verfügung.

Die Lage in Hard überzeugt mit hoher Lebensqualität, bester Infrastruktur sowie der Nähe zum Bodensee, zu Naherholungsgebieten, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen.

Ob als exklusives Eigenheim oder wertbeständige Investition – dieses Penthouse ist eine einmalige Gelegenheit. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung inspirieren!

## **TECHNISCHE DATEN**

Anlage bestehend aus:

Haus 1 und Haus 2 mit je 7 Wohnungen

Haus 3 und Haus 4 mit je 4 Reihenhäusern

Die Wohnung befindet sich in Haus 1 im 1. + 2. Obergeschoss

Lift: nicht vorhanden

Autoabstellmöglichkeit: Tiefgaragenplatz und Besucherparkplätze vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

## **RAUMAUFTEILUNG**

### **Wohnräume im 1. OG**

Flur: ca. 1,67 m<sup>2</sup>

Stiege: ca. 5,52 m<sup>2</sup>

### **Wohnräume im 2. OG**

Essen/Wohnen/Kochen: ca. 31,10 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: ca. 13,30 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 8,02 m<sup>2</sup>

Bad/WC: ca. 6,70 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 10,33 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 76,64 m<sup>2</sup>**

## **ZUBEHÖR**

Terrasse: ca. 111,69 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 8,3 m<sup>2</sup>

Motorradabstellplatz: ca. 3,5 m<sup>2</sup>

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung Top 7 € 570.000,00

Tiefgaragenplatz EP 35 € 15.000,00

**Gesamtkaufpreis € 585.000,00**

## INFORMATION

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung Top 7 - 196,51 € inkl. UST

monatliche Dotierung Heizkosten - 20,16 € inkl. UST

monatliche Dotierung Reparaturfond - 106,33 €

## NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

## SONSTIGE INFORMATION

- Immobilie sofort verfügbar
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <875m

Apotheke <1.200m

Krankenhaus <2.925m

Klinik <4.575m

### Kinder & Schulen

Schule <600m  
Kindergarten <300m  
Universität <5.100m  
Höhere Schule <7.625m

### Nahversorgung

Supermarkt <425m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.025m

### Sonstige

Bank <1.150m  
Geldautomat <1.150m  
Post <1.100m  
Polizei <1.150m

### Verkehr

Bus <250m  
Bahnhof <275m  
Autobahnanschluss <3.125m  
Flughafen <9.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hard, Bommenweg 24		
<b>Anzeigen ID</b>	290124		
<b>Wohnfläche</b>	76.64 m²	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2006
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Penthousewohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	111,69 m²
<b>Keller</b>	11,80 m²	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung, Pellets, Alternativ	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	75 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.24 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_228845_5781/3100072
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	<b>Freiplatz (1)</b>	

---

Kaufpreis	€ 570.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 196,51
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 20,16
Provision	20.520,00 € inkl. 20% USt.