

## Attraktives Familienzuhause in bester Lage von Hard



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Mistura Immobilien  
 Kontakt: Markus Mistura  
 Adresse  
 (Straße, Hausnummer, PLZ): Belruptstrasse 27  
 Hausnummer, 6900 Bregenz  
 PLZ:  
 Telefon: 00435574484000  
 Mobile: -  
 E-Mail: office@mistura.at

Verkaufsbeschreibung 4-Zimmer-Wohnung, 1. OG – attraktives Familienzuhause in bester Lage von Hard (Wallstraße 23a)

#### Lage & Umfeld

Die hier angebotene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses an der Wallstraße 23a in Hard, nur wenige Schritte vom südlichen Ufer des Bodensee entfernt. Die Umgebung überzeugt durch eine ruhige, sonnige Lage — ideal für Familien, die sowohl Nähe zum See wie auch gute Infrastruktur schätzen. Die Gemeinde Hard bietet eine umfangreiche Kinderbetreuung: mehrere Kindergärten in unmittelbarer Umgebung, z. B. „Kindergarten Wallstraße“ in der Wallstraße 5. Die schulische Versorgung ist ebenfalls bestens: Direkt in Hard befindet sich das Schulzentrum „Schule am See“, in dem Volksschule und Mittelschule gemeinsam geführt werden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeit- und Sportangebote sind gut erreichbar – für Familien ein ausgewogenes Umfeld mit hoher Wohnqualität.

#### Wohnung & Ausstattung

- Großzügiger Grundriss mit 4 Zimmern (z. B. Wohnzimmer, zwei Kinder- oder Arbeitszimmer, Elternschlafzimmer) bietet viel Raum für Familienleben.
  - Hochwertige Ausstattung: Edler Parkettboden im Wohnbereich, geschmackvolle Bad- und Sanitärbereiche mit viel Tageslicht.
  - Terrasse mit eleganten Fliesenbelag und Blick ins Grüne – ideal für ein Frühstück im Freien oder gemütliches Zusammensein am Abend.
  - Tiefgarage (ein Stellplatz) und ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 6,35 m<sup>2</sup> bieten Komfort und zusätzlichen Stauraum.
  - Ein weiterer praktischer Vorteil: Abstellraum auf der Terrasse (separater Bereich) – selten und äußerst vorteilhaft.
- Familienfreundlich & gut durchdacht

Diese Wohnung wurde mit Blick auf Familienbedürfnisse gestaltet:

- Zwei Kinderzimmer ermöglichen individuelles Rückzugs- oder Lernzonen.
- Durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Eltern- und Kinderbereich klar getrennt nutzbar sind.
- Die Nähe zu den genannten Kindergärten und Schulen macht den Alltag entspannter – kürzere Wege für die Kleinen und weniger Stress am Morgen.

Besondere Highlights

- Ruhige Lage mit hoher Sonneneinstrahlung und Blick ins Grüne – Erholung garantiert.
- Beste Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsangeboten rund um den Bodensee.
- Modern ausgestattete Wohnung mit klarer Linienführung und stilvoller Innenraumgestaltung – hier zieht man gerne ein.
- Familienfreundlich und doch urban: Infrastruktur vorhanden, aber nicht überlaufen.

Diese 4-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein hochwertiges Zuhause in einer der gefragten Lagen von Hard. Familien finden hier nicht nur Raum und Komfort, sondern auch das passende Umfeld: gute Betreuung und Schulen, Erholung am See, hochwertige Ausstattung und praktische Einrichtungen wie Tiefgarage und Keller. Eine Wohnung mit viel Potenzial — ideal für einen unkomplizierten Alltag und stilvolles Wohnen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin — greifen Sie zu, bevor jemand anderes sich dieses attraktive Angebot sichert!

Kaufpreis: € 550,000,00 (Verkauf im Bieterverfahren - der Verkäufer behält sich eine Annahme des Kaufanbots vor!)

BK: € 496,78 (inkl. Rücklage € 237,60)

Hinterlassen Sie uns Ihren Namen und Ihre Daten, wir lassen Ihnen gerne die Expertise zukommen.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,6% Maklercourtage

1,2% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hard		
<b>Anzeigen ID</b>	292251	<b>Zimmer</b>	4
<b>Wohnfläche</b>	92.37 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	2004
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Keller</b>	6,35 m <sup>2</sup>	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	31.00 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.86 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Externe ID</b>	Mistura_DP00896
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>			

---

Kaufpreis	€ 550.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 496,78
Monatliche Kosten	€ 496,78