



## 2-Zimmer-Wohnung in Hard mit Balkon.Perfekte Größe und einmaliger Preis!!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Breuss&Partner GmbH
Kontakt:	Erkan Cetin
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Marktstrasse 38 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 664 3858861
Mobile:	-
E-Mail:	Office@BreussPartner.at

2-Zimmer-Wohnung in Hard mit Balkon.Perfekte Größe und einmaliger Preis!!

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – in der lebens- und liebenswerten Gemeinde Hard am Bodensee!**

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. **55 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** vereint stilvolles Wohnen, durchdachte Raumplanung und eine Lage, die kaum Wünsche offenlässt. Für **nur € 296.000** eröffnet sich Ihnen hier eine wunderbare Gelegenheit, sich den Traum vom eigenen Heim zu erfüllen – oder in eine Immobilie mit Zukunftspotenzial zu investieren.

Schon beim Betreten spürt man: Hier wurde mit Herz und Verstand geplant. Der **offene Wohnbereich** lädt zum Verweilen ein, während das separate Schlafzimmer als gemütlicher Rückzugsort dient. Besonders hervorzuheben ist der **großzügige Balkon** – ein echtes Highlight, auf dem Sie Sonnenstunden genießen und den Alltag stilvoll ausklingen lassen können.

Ihr **Auto parkt sicher und bequem** in der hauseigenen Tiefgarage (Kaufpreis 23.000,- €) – so beginnt und endet jeder Tag stressfrei. Die solide **Massivbauweise** sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima – Sommer wie Winter – und steht für Werthaltigkeit und Wohnkomfort.

Auch in puncto Infrastruktur lässt diese Wohnung keine Wünsche offen: **Bushaltestelle, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten** – alles ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den Öffis – Sie sind bestens angebunden und genießen gleichzeitig das **ruhige, naturnahe Leben** im schönen Hard.

**Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.**

Ob als Paar, Single oder Kapitalanleger – hier treffen Sie eine Entscheidung für Lebensqualität und Werthaltigkeit.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

**Lage:**

Diese charmante Wohnung in Hard, Vorarlberg, besticht durch ihre hervorragende Lage. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie alles, was das Herz begeht: Arzt, Apotheke und eine Schule sowie einen Kindergarten für die Kleinsten. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei sind ebenso in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, die Region bequem zu erkunden.

---

**Adresse (Straße,****Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Bregenz, Hard

**Anzeigen ID**

294682

**Wohnfläche**55.08 m<sup>2</sup>**Zimmer**

2

**Etage**

EG

**Baujahr**

2004

**Objektart**

Wohnung

**Objekttyp**

Allgemein

**Badezimmer**

1

**Terrasse**13,00 m<sup>2</sup>**Heizung**

Gas

**Gesamtanzahl**

1

**Stellplätze****Heizwärmebedarf  
(HWB)**53 kWh/m<sup>2</sup>a**Klasse**

C

**Gesamtenergieeffizienz-  
Faktor (fGEE)**0.89 kWh/m<sup>2</sup>a**Heizwärmebedarf  
(Klasse HWB)****Klasse**

C

**Gesamtenergieeffizienz- B  
Faktor (Klasse fGEE)****Externe ID**

justimmo\_374128\_5360/1248

**Parkplatz:**

(Tief-)Garage

Freiplatz (1)

**Kaufpreis**

€ 296.000

**Betriebskosten (exkl. Mwst)**

€ 245,67

**Monatliche Kosten**

€ 245,67

**Provision**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Erklärung Kosten**

Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung: 1.1%

Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst. exkl. Barauslagen