



## Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit großem Garten in Hard



zur Anzeige



**PHIMA IMMOBILIEN**  
Wir verkaufen Ihre Immobilien!

### Kontaktinformationen

Firma: PHIMA Immobilien GmbH  
 Kontakt: Philipp Huber  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Riedergasse 47, 6900 Bregenz  
 Telefon: 0043557424511  
 Mobile: 00436644620817  
 E-Mail: p.huber@phima.at

Dieses Einfamilienhaus in Hard steht zum Kauf und bietet mit insgesamt sieben Zimmern viel Platz für Familien oder Paare mit erhöhtem Raumbedarf. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung – ob Wohnen, Arbeiten oder Gästezimmer. Helle Räume und ein angenehmes Wohnumbiente schaffen eine solide Basis für individuelles Wohnen. Die Garage sorgt für bequemes Parken und zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die umliegende Infrastruktur. Das Haus bietet vielfältiges Potenzial zur persönlichen Gestaltung und eignet sich ideal für alle, die den Wunsch nach einem eigenen Zuhause in attraktiver Lage verwirklichen möchten.

### Einmalkosten / Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtungskosten

Beglaubigungskosten + Barauslagen

Lage: Die Liegenschaft in der Hölzelestraße 40a befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage der Marktgemeinde Hard in Vorarlberg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit wenig Verkehr. Die Nähe zum Bodensee sowie zu weitläufigen Naherholungsgebieten ermöglicht vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Das Ortszentrum von Hard mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, Gastronomie und medizinischer Versorgung ist ebenso in kurzer Zeit erreichbar wie der Bahnhof Hard-Fußbach und die regionalen

Verkehrsverbindungen.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität in der Bodenseeregion.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hard, Hölzelestraße 40a		
<b>Anzeigen ID</b>	295252		
<b>Wohnfläche</b>	125.11 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	512 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7	<b>Baujahr</b>	1981
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Garten</b>	389,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung, Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.17 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Externe ID</b>	phima_1606		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	

---

Kaufpreis € 697.000