

Traumhaftes Einfamilienhaus in Hard: Eleganz, Komfort und Natur pur am Bodensee!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Engel & Völkers EuV Immo GmbH
Kontakt: Marcel Darnai
Adresse
(Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchplatz 11
6780 Schruns
Telefon: 0043555674991
Mobile: 00436644177511
E-Mail: marcel.darnai@engelvoelkers.com

Willkommen in diesem schönen Anwesen in Hard. Dieses tolle Einfamilienhaus, erbaut 2013, bietet auf ca. 241 Quadratmetern unvergleichlichen Luxus und Komfort. Mit 7 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Waschraum und Koch-/Esszimmer, ist dies der perfekte Rückzugsort für Ihre Familie. Der offene Koch-/Essbereich sowie das Wohnzimmer im Obergeschoss verfügen beide über ca. 35 m² und bieten genügen Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die Küche ist sehr gut ausgestattet und verfügt über einen Backofen, Warmhalteschublade und einen Dampfgarer von der Firma Siemens. Die großzügige Wohnfläche von ca. 185 Quadratmetern und die hochwertigen Parkett- und Fliesenböden verleihen dem Zuhause eine warme und einladende Atmosphäre. Eine Terrasse von ca. 43 Quadratmetern und ein liebevoll gestalteter Garten bieten zusätzlichen Raum zur Entspannung. Dank der großzügigen Terrasse verfügt das Obergeschoss des Hauses über einen traumhaften Penthouse-Charakter. Zu den besonderen Merkmalen gehören ein Kamin für gemütliche Abende, ein Whirlpool auf der Terrasse im Obergeschoss, ein ca. 22 m² großes Badezimmer mit einer finnischen Sauna mit Infrarot für entspannende Wellness-Momente und eine barrierefreie Ausstattung. Auf dem Dach sind eine erst 2022 errichtete Photovoltaik- und Solaranlage vorhanden, daher können die Betriebskosten des Hauses sehr gering gehalten werden. Mit zwei Garagenplätzen, separatem Badezimmer im Erdgeschoss und 3 Schlafzimmern bietet dieses Haus höchsten Komfort. Angrenzend zur Küche befindet sich eine knapp 3 m² große Speisekammer. Das Arbeitszimmer im Obergeschoss wird derzeit als Fitnessraum genutzt. Betriebskosten: - Strom: 71 € p. M. - Gas: 148 € p. M. - Gebäudeversicherung: €79,30 p. M. - Müllgebühr 2025: €83,83 - Wasser- und Kanalgebühr 2024: €438,78 Lage: Diese exklusive Immobilie bietet Zugang zu einer Region, die sowohl für ihre natürliche Schönheit als auch für ihre kulturelle Vielfalt bekannt ist. Ideal für anspruchsvolle Käufer, die Ruhe und gleichzeitig die Nähe zu urbanem Leben schätzen. Die Schule, Kindergarten und der Bahnhof sind fußläufig oder auch mit dem Fahrrad einfach zu erreichen, die nächstgelegene Bushaltestelle ist ebenfalls nur zwei Gehminuten entfernt, Kinder können somit ohne bedenken alleine in die Schule gelangen. Die Infrastruktur in Hard ist hervorragend ausgebaut. In nur 15 Minuten erreichen Sie mit dem Auto das Zentrum von Bregenz, wo Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen finden. Des weiteren sind schöne Fahrradwege am gesamten Bodenseeufer und in den Ortschaften vorhanden, somit können die umliegenden

Ortschaften auch mit dem Rad erreicht werden. Der Flughafen St. Gallen-Altenrhein ist in etwa 30 Minuten erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an internationale Ziele gewährleistet. Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung eine Fülle an Möglichkeiten: Segeln und Windsurfen auf dem Bodensee, Wandern in den nahegelegenen Alpen oder entspannte Spaziergänge entlang der malerischen Uferpromenade. Zudem lockt die Region mit zahlreichen Festivals und kulturellen Veranstaltungen. Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zur Natur: Das Einfamilienhaus liegt direkt angrenzend zum Naturschutzgebiet "Natura 2000" und nicht weit entfernt des Bodensee. Genießen Sie atemberaubende Sonnenuntergänge oder erkunden Sie die idyllischen Wanderwege in der Umgebung. Die Kombination aus Natur und Kultur macht Hard zu einem einzigartigen Lebensort. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3 % zzgl. 20 % MwSt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist bei Abschluss des notariellen Vertrages zur Zahlung an die EuV Immo GmbH fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Die EuV Immo GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Alle Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der Erwerber. 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungssteuer, Rechtsanwalts-, Notarkosten und etwaige Barauslagen betragen ca. 1 % bis 1,2 % zzgl. 20 % MwSt. sowie 3,6 % Maklergebühr.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Hard		
Anzeigen ID	296002		
Wohnfläche	185 m ²	Grundstücksgröße	613 m ²
Zimmer	7	Baujahr	2013
Objektart	Haus	Objekttyp	Einfamilienhaus
Badezimmer	2	Terrasse	43,00 m ²
Heizung	Gas, Solar, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin	Gesamtanzahl Stellplätze	5
Heizwärmebedarf (HWB)	46 kwh/m ² a	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.53 kwh/m ² a
Externe ID	engel_volkers_2_I-046NLY-W-046NLY		

Kaufpreis € 1.480.000