

## Sonnige 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Garage in ruhiger Lage in Hard



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: ImmoCaDo GmbH  
Kontakt: Laurin Sutter  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Sandgasse 13d  
6850 Dornbirn  
Telefon: 00435572430984  
Mobile: 00436705577835  
E-Mail: laurin@immo-cado.com

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- Adresse: Hofsteigstraße 192, 6971 Hard
- Objektart: 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Wohnanlage: 8 Wohneinheiten
- Baujahr: ca. 1986
- Bauträger: Hefel Wohnbau
- Nutzfläche inkl. Dachschrägen: ca. 80,80 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 4,62 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 11,62 m<sup>2</sup>
- Garage: Garagenbox mit Stromanschluss
- Kaufpreis Wohnung: € 248.000,-
- Kaufpreis Garage: € 25.000,-
- Gesamtkaufpreis: € 273.000,-
- Zustand: gepflegt
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern
- Warmwasseraufbereitung: Boiler
- Betriebskosten: € 357,24 monatlich inkl. Reperaturfond & Garage
- Verfügbarkeit: nach Absprache
- Energieausweis: HWB 86 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse (C)

Objektbeschreibung:

Diese 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Wohnlage in Hard. Genauer gesagt in der Hofsteigstraße 192. Die kleine überschaubare Wohnanlage, mit lediglich 8 Wohneinheiten, wurde ca. 1986 von Hefel Wohnbau in Massivbauweise errichtet.

Die Wohnung selbst liegt im Dachgeschoss des Hauses und bietet eine Nutzfläche inkl. Dachschrägen von ca. 80,80 m<sup>2</sup>. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine vielseitige Nutzung – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für renditeorientierte Käufer.

Ergänzt wird der Wohnraum durch einen Balkon mit ca. 4,62 m<sup>2</sup>. Dieser bietet sonnige Stunden und einen angenehmen Rückzugsort im Freien

Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 11,62 m<sup>2</sup>. Zudem eine eigene Garagenbox mit Stromanschluss.

Darüber hinaus stehen ausreichend Allgemeinparkplätze zur Verfügung. Die Wohnanlage befindet sich auf einem ca. 1.970 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Zentralheizung über Heizkörper, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Garage und Reperaturfond betragen derzeit € 357,24.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnung mit Lagequalität und großem Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die eine ruhige Wohnlage schätzen.

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen der Eigentümerseite. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hard		
<b>Anzeigen ID</b>	296530		
<b>Zimmer</b>	3.5	<b>Etage</b>	2. OG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1986
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Dachgeschosswohnung
<b>Balkon</b>	4,62 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	11,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	1
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	86.45 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C

<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.33 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b>	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>
<b>Externe ID</b>	CaDo-113		C
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (1)	

---

Kaufpreis	€ 248.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 357,24
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000
	Garage