



zur Anzeige

## Top moderne Bürofläche in erstklassigem Neubau - verfügbar ab September 2026



### Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH  
Kontakt: Alessandro Lenz  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Kirchstraße 10  
6900 Bregenz  
Telefon: 00436645251685  
Mobile: 00436645251685  
E-Mail: al@kmenta-immo.at

### Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

#### **Modernes Gebäude mit gemischter Nutzung in Bodenseenähe**

In attraktiver Lage von Hard, nicht weit vom Ufer des Bodensees entfernt, entsteht ein moderner Neubau, der Wohnen, Arbeiten und Gewerbe in zeitgemäßer Architektur miteinander verbindet. Die Lage an der Harder Rheinstraße sowie direkt am internationalen Bodenseeradweg sorgt für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und eröffnet zugleich vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ob mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem Auto – die Wege in Richtung Bodenseeufer, ins Ortszentrum von Hard oder in die umliegenden Gemeinden sind kurz und komfortabel. Diese Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und moderner Bauweise macht das Projekt zu einem besonders attraktiven Wohnort für Singles, Paare und Familien.

Der Neubau besteht aus einem architektonisch klar gestalteten Gebäudekomplex mit zwei Hauptgebäuden, die sich eine gemeinsame Garage teilen. Während eines der Gebäude in naher Zukunft als Hotel ausgeführt wird, befindet sich im zweiten Baukörper, der bereits in Errichtung ist, ein Wohn- und Geschäftsgebäude, in dem die hier angebotenen Wohnungen und Büroflächen ab September 2026 zur Vermietung stehen. Dieses Gebäude gliedert sich in zwei in ihrer Höhe abgestufte Baukörper. Der größere Teil beherbergt Wohn-, Büro- und Geschäftseinheiten, während im angrenzenden Bereich eine Halle zur gewerblichen Nutzung vorgesehen ist. Ein moderner, behindertengerechter Aufzug verbindet sämtliche Ebenen miteinander und sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit aller Bereiche.

Im Untergeschoss befinden sich die Garagenflächen mit den Stellplätzen. Zusätzlich stehen Fahrradabstellplätze zur Verfügung, was insbesondere für Nutzer des nahegelegenen Bodenseeradwegs einen praktischen Mehrwert darstellt. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss ein Müllraum, Lagerflächen sowie die erforderlichen Technikräume. Jede Einheit verfügt außerdem über ein eigenes Kellerabteil im UG, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Erdgeschoss ist mit flexibel einteilbaren Gewerbeeinheiten ausgestattet. Im Außenbereich steht ein Kinderspielplatz zur Verfügung, der besonders für Familien eine attraktive Ergänzung darstellt. Im ersten Obergeschoss befinden sich sowohl Büroflächen als auch erste Wohneinheiten, während das zweite und dritte Obergeschoss ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sind und eine ruhige Wohnatmosphäre bieten.

Die Wohnungen und die Büros überzeugen durch großzügige Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und ein helles, freundliches Raumgefühl schaffen. Auch technisch entspricht das Gebäude modernen Anforderungen an Energieeffizienz. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine monovalente Wärmepumpe mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Ergänzend dazu wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert, die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt.

Die Ausstattung der Räume wurde hochwertig und zeitlos gewählt. Innentüren mit weiß-matter Beschichtung sorgen für ein modernes Erscheinungsbild. Holz-Alu-Fenster mit dreifacher Isolierverglasung gewährleisten eine ausgezeichnete Wärmedämmung und sind mit Sonnenschutz an allen Fenstern ausgestattet. Jede Einheit verfügt über eine Leerverrohrung für Telekabel und Telefonanschluss sowie über eine Gegensprechanlage mit Türöffner. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.

In den Wohnungen wird in Vorraum, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer helles Eichenparkett verlegt, das eine warme und wohnliche Atmosphäre schafft. Badezimmer und WC sind mit Fliesen bzw. Feinsteinzeug ausgestattet. Die Küchen verfügen über cremeweiße Küchenblöcke inklusive Arbeitsplatte und Oberschränken sowie über ein Einbaubackrohr mit Cerankochfeld, einen Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach und eine Spüle. Die Badezimmer sind mit einem weißen Waschtisch, Rechteckspiegel, einer WC-Anlage mit Tiefspüler sowie einer Duschanlage mit Duschtrennwand ausgestattet.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch attraktive Loggien, die einen angenehmen Außenbereich schaffen und zum Entspannen einladen. Durch die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und der Nähe zum Bodenseeufer entsteht hier ein Wohnumfeld, das Komfort, Funktionalität und Lebensqualität miteinander verbindet.

Die Büros werden mit pflegeleichtem Linoleum und Fliesen als Bodenbeläge ausgestattet. Die Badezimmer werden elegant ausgestattet und die Büros erhalten eine hochwertige Einbauküche in cremeweiß. Durch die offene Raumplanung sind bei Bedarf Wände flexibel einziehbar.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Neubauprojekt mit 24 Wohnungen, 2 Büros und 3 Geschäften

voraussichtl. Fertigstellung: September 2026

Personenaufzug: vorhanden, behindertengerecht

Heizung | Befeuerung: Fußbodenheizung | Zentralheizung | Luftwärmepumpe

Energieausweis: in Arbeit

Widmung: Bau-Mischgebiet

#### **Mietwohnungen:**

Ausstattung: cremeweiße Einbauküchen, Badezimmereinrichtung

Fenster: 3-fach verglast, mit Sonnenschutz

Böden: Parkett und Fliesen

### **Büroflächen:**

Ausstattung: cremeweiße Einbauküchen, Badezimmereinrichtung

Fenster: 3-fach verglast, mit Sonnenschutz

Böden: Linoleum und Fliesen

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne bei uns und überzeugen Sie sich im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins selbst von diesem attraktiven Neubauprojekt. Wir stehen Ihnen jederzeit für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause in Hard präsentieren zu dürfen.

### **Großzügige, flexible Bürofläche in hochmodernem Neubau zu vermieten:**

In Hard, nur rund zwei Kilometer vom Bodenseeufer entfernt, gelangen in einem modernen Neubau ab September 2026 diese erstklassige Bürofläche zur Vermietung. Die Lage an der Harder Rheinstraße sowie direkt am internationalen Bodenseeradweg bietet eine gute Verkehrsanbindung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Bodenseeregion.

Die **Büroeinheit Top 09** befindet sich im ersten Obergeschoss des neu errichteten Wohn- und Geschäftsgebäudes und ist bequem über einen behindertengerechten Aufzug erreichbar. Auf rund 136,92 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet sie eine großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Aufenthaltsgefühl.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige und zeitlose Materialien. In den Büroräumen ist Linoleum verlegt, während im Bad pflegeleichte Fliesen beziehungsweise Feinsteinzeug zum Einsatz kommen. Eine moderne Einbauküche in cremeweißer Ausführung ist bereits vorhanden. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung. Holz-Alu-Fenster mit dreifacher Isolierverglasung und Sonnenschutz sorgen zusätzlich für ein angenehmes Raumklima.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil im Untergeschoss. Ausreichend Tiefgaragenplätze können bei Bedarf gegen Aufpreis angemietet werden.

### **TOP 9: Bürofläche im 1. Obergeschoß**

#### **Raumaufteilung:**

Bürofläche: 93,96 m<sup>2</sup>

Bürofläche: 37,14 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 5,82 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche: 136,92 m<sup>2</sup>**

### **Zubehör:**

Keller-/Abstellraum

### **monatliche Kosten:**

Miete netto: 2.050,00 €

zzgl. 20 % USt: 410,00 €

voraussichtl. BK: ca. 383,00 €

**Gesamtkosten: 2.843,00 €**

### **Nebenkosten:**

Kaution: 3 BMM

Vergebührung: nach Laufzeit, gem. Gebührengesetz

Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Maklerhonorar: nach Maklervertrag

je TG-Platz: netto 80,00 € zzgl. 20 % USt

### **Mietverhältnis:**

Vertragsdauer: 5 Jahre

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

### **IHR ANSPRECHPARTNER:**

Herr Alessandro Lenz

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Telefon: ?+43 5574 54325-15

E-Mail:

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Maklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <6.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <8.000m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Landstraße 114a, 6971 Hard

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hard		
<b>Anzeigen ID</b>	297892		
<b>Zimmer</b>	2	<b>Anzahl Stockwerke</b>	5
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2026
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
<b>Verfügbar ab</b>	September 2026	<b>Befristung</b>	5 Jahre
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	33.6 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.56 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+

Gesamtmiete (exkl. MwSt.)	€ 2.433
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 383
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	nach Maklervertrag
Erklärung Kosten	TG-Platz: netto € 80,00 zzgl. 20 % USt Vergebührung: nach Laufzeit, gem. Gebührengesetz