



#0020000578

## Hard-Kleinwohnanlage: Familienfreundlich zum Quadrat

6971 Hard



Kaufpreis: 480.000,00 €

Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Thomas Wellinger  
Konzessionierter Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vorarlberg  
thomas.wellinger@raiba.at  
+43 5574 405-516





## BESCHREIBUNG

### Besonderheiten:

- Familienfreundliche Lage
- Naturnähe und ausgezeichnete Infrastruktur
- Personenaufzug
- Südwestausrichtung
- Größtenteils verglaste und überdachte Terrasse mit ca. 37m<sup>2</sup>
- Wunderbarer Ausblick
- Abstellraum auf der Terrasse
- Oberlicht im Gang
- Kaminanschluss
- Offener und heller Wohn- bzw. Essbereich mit raumhohen Verglasungen und Schiebetüre
- Parkett und Fliesen
- Zeitlose Einbauküche mit Bar
- Raumhoch gefliestes Tageslichtbadezimmer mit WC, Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC mit Fenster
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Solarenergie
- Fußbodenheizung mit Thermostatsteuerung
- Sehr gepflegter Zustand
- Teilweise elektrische Jalousie
- Elektrischer Sonnenschutz auf der Terrasse
- Einbaugarderobe vom Tischler
- großzügiges Kellerabteil mit ca. 8m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenabstellplatz zusätzlich € 25.000,--
- Außenstellplatz zusätzlich € 10.000,--

Die Kombination aus Ruhe, Naturnähe, Infrastruktur und Familienfreundlichkeit sucht ihres Gleichen.

Details auf Anfrage

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3% zzgl. USt. Vermittlungshonorar

Vertragserrichtungskosten 1% zzgl. 20% USt. Barauslagen (Notariat Dr. Zimmermann & Partner)



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2004
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	480.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	277,51 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	106,00 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	383,51 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	480.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1% zzgl. 20% USt. Barauslagen (Notariat Dr. Zimmermann & Partner)
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	46.588,52 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

Kindergarten

< 1km: Volksschule

< 1km: Mittelschule

#### Sonstiges

< 500m: OMV

Raiffeisenbank

#### Einkauf

< 1km: Bipa

< 1km: Bäckerei

#### Gaststätten

< 1km: Cafe Restaurant Diana

#### Verkehrsanbindung

Bahnhof



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

