



#0020001345

Maklerservice & Bewertung

Sehr exklusiv ausgestattete 2-Zimmerwohnung

6971 Hard



Kaufpreis:

398.000,00 €

Wohnfläche:

49,00 m²

Zimmer:

2

IHR BETREUER



Thomas Wellinger

Konzessionierter Immobilienmakler

[Raiffeisen Immobilien Vorarlberg](#)

thomas.wellinger@raiba.at

[+43 5574 405-516](tel:+435574405516)





BESCHREIBUNG

Exklusiv ausgestattete 2-Zimmerwohnung vom Innenarchitekten

Standard ist hier ein Fremdwort.

Die Innenarchitektin Susanne Gehrer hat hier im Jahr 2022 eine luxuriöse und zugleich praktische Wohlfühloase entworfen. Das moderne und zugleich praktische Wohnkonzept wurde mit regionalen Handwerkern verwirklicht und mit hochwertigen Materialien umgesetzt.

Man spürt den roten Faden, der sich durch dieses Schmuckstück zieht: weißer Schleiflack, Eiche und rote Farbtupfer, dazu noch eine braune Bodenfliese und Steinarbeitsplatte sowie weiße Wandfliesen.

Die durchdachten und zugleich stylischen Einbaumöbel vom Tischler, erschaffen ein richtiges Raumwunder. Jeder Winkel der einzigartigen Zweizimmerwohnung wurde optimal genutzt und in Szene gesetzt.

So holt man tatsächlich das absolute Maximum aus ca. 49m² Wohnfläche heraus.

Highlights:

Dimmbares LED Lichtkonzept

Einbaugarderobe mit integriertem Abstellraum

Raumhoch gefliestes Badezimmer mit großzügiger Dusche, hochwertigem Badverbau und Dusch-WC

Exklusive Einbauküche mit Miele Geräten, elektrischen Fronten und vielen weiteren Extras

Der edle Granit wertet sowohl das Badezimmer als auch die Küche enorm auf

Die hochwertigen Fliesen ziehen sich vom Eingangsbereich bis ins Badezimmer

Einbauschränk, Kommode und Bettverbau mit viel Stauraum und verspielten Details im Schlafzimmer

Am erweiterbaren Esstisch mit Sitzbank und preisgekrönten Designer Stühlen, finden bis zu 10 Personen Platz

Gemütliche Fernsehecke für zwei Personen

Weißer Türen

Langlebiges und robustes Tropenholz auf der großzügigen und überdachten Sonnenterrasse

Details zum sehr gelungenen und außergewöhnlichen Wohnkonzept übermitteln wir Ihnen auf Anfrage.

Nebenkosten:



3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3% zzgl. Ust. Vermittlungshonorar

1% Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% Ust. und Barauslagen



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2010
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme, Fußbodenheizung: Erdwärme
Stellplätze	Carport, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 49 m ²
Kellerfläche	ca. 6 m ²
Terrassenfläche	ca. 19 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	10.09.2025
Gültig bis	10.09.2035
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	28,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,13
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

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



MERKMALE

Räume und Flächen
Sonderausstattung

Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Fahrstuhl / Lift





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	398.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	226,49 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	72,41 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ- Abstellplatz	16,53 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	298,90 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	398.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1% zzgl. Ust. und Barauslagen
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	25.511,21 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2024



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

< 500m: Bushaltestelle

< 1km: Lauterach-Unterfeld

Bahnhof Hard-Fußach

Bahnhof Lauterach

Einkauf

< 1km: Lässer's Schlösslehof

< 1km: SPAR Schäfferhofstraße

< 1km: Hofer

Bäckerei Beirer

Bildung

< 1km: Kleinkindbetreuung/Kindergarten Hofsteig

Volksschule Unterfeld

Gesundheit

< 1km: Lotos Apotheke



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

