



www.smarthomeimmo.at



IHR NEUES FAMILIENDOMIZIL

Langenstegstraße, Hard

Ihre Vorteile:

- Privatgarten in Südausrichtung
- moderne Ausstattung
- 2 PKW- sowie 1 Motorradabstellplatz

Lage

Langenstegstraße 56, Hard

Preis

- Wohnung (W4) € 431.000,00
- Tiefgaragenparkplatz € 18.000,00
- Autoabstellplatz € 10.000,00

Objekt

- 4-Zi-Gartenwohnung ca. 94,02 m²
- Diele ca. 11,34 m²
- Badezimmer ca. 7,23 m²
- WC ca. 2,02 m²
- Kind I ca. 11,59 m²
- Kind II ca. 9,09 m²
- Elternschlafzimmer ca. 11,53 m²
- Kochen / Essen / Wohnen ca. 41,22 m²
- Terrasse ca. 16,79 m²
- Privatgarten ca. 119,58 m²
- Keller ca. 7,35 m²
- Baujahr 2006
- Energie Gas / Solar
- Lift vorhanden

Betriebskosten

- derzeit € 220,00 / Monat
- zzgl. Reparaturrücklage € 33,00 / Monat
- Stand Reparaturfonds per 31.12.2018 € 45.250,12,-

Energiewerte

- Klasse C, 61 kWh/m²a

Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Vermittlungshonorar (inkl. 20% MwSt.)
- 1,5% Errichtung und Durchführung Vertrag













Ortsportrait Marktgemeinde Hard



- + knapp 13.000 Einwohner
- + 17,8 km² Fläche
- + 4 Kindergärten
- + 2 Volksschulen und 2 Hauptschulen
- + 5 Banken
- + 2 Kirchen
- + 95 Vereine, davon 36 Sportvereine
zB HC Hard, FC Hard, Hard Bulls Baseball, ...
- + bedeutende Industriebetriebe zB Alpha Kunststoff,
Mawera Heiztechnik, Faigle Kunststoff, Künz Krantechnik,
Willy Hermann Textil, Simplon Fahrrad, ...
- + 20 Restaurants und 6 Cafés zB Käthr, Engel, Café am See...





Beschreibung

Die in den Jahren 2006 bis 2008 errichtete Wohnanlage Langenstegstraße 56-60 wurde in qualitativ hochwertiger Massivbauweise am Rande der Landesgrünzone errichtet. Die Wohnanlage fügt sich nahtlos in das von Einfamilienhäusern geprägte Gebiet ein und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei ausgeführt - vom Keller/Tiefgarage bis in die Dachgeschosswohnungen - des Weiteren punktet das Gebäude mit spannender Architektur.

Die zum Verkauf stehende 4-Zimmer-Gartenwohnung wurde komplett barrierefrei konzipiert. Sie gelangen ebenerdig vom Haupteingang oder bequem mit dem Lift von der Tiefgarage in die Wohnung. Das umfassende Raumprogramm wird durch den großzügigen und dennoch kompakt gehaltenen Flur in L-Form eröffnet. Rechter Hand ist das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschplatz und Waschmaschinenanschluss anberaumt. Separiert gleich neben dem Badezimmer befindet sich das WC. Diesem angrenzend ist das erste von gesamt 2 Kinderzimmern anberaumt – gefolgt vom Zweiten und ebenso dem Elternschlafzimmer. Das Herzstück der Wohnung – der nach Süden ausgerichtete Koch-/Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten lässt jegliche Wohnträume in Erfüllung gehen. Für Lichtdurchflutung sorgt die sich über die gesamte Länge erstreckende Panoramaverglasung. Der große Pluspunkt dieser Wohnung ist der rund 120 m² große angrenzenden Privatgarten in Süd-Ausrichtung. Egal ob als Nutzgarten, als Spielwiese für die Kinder oder als Relaxzone - dieser Bereich lädt schlicht zum Verweilen ein.

Das Angebot wird komplettiert durch das Kellerabteil, den Tiefgaragenplatz sowie einem übergroßen Autoabstellplatz direkt vor der Wohnung mit Platz für ein KFZ sowie ein einspuriges KFZ.

Die Lage

In der Langenstegstraße wohnen Sie in einem ruhigen Ortsteil von Hard an der Grenze zu Lauterach und dem Naherholungsgebiet Ried. Unweit befindet sich das Harder Wahrzeichen, die Mittelweiherburg, das auch Namenspatron für die ca. 1 Kilometer entfernte Volks- & Hauptschule ist - unsere Kleinsten finden pädagogische Betreuung in ca. 300 Metern Entfernung vor (Spielgruppe und Kindergarten). Ebendort befinden sich ein Nahversorger, Bushaltestellen in Richtung Ortszentrum, wie auch in Richtung Lauterach, und ein Restaurant. Die Autobahn befindet sich ca. 5 Autominuten entfernt, den öffentlich zugänglichen Bodensee erreichen Sie in ca. 20 Geh-, 10 Fahrrad- und 5 Autominuten.

»Eine optisch ansprechende und vor allem neuwertige Wohnung wartet auf Sie. Überzeugen Sie sich selbst!«



Frau Sabine Lässer – steht Ihnen für weitere Informationen bzw. für einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung:

Telefon 05574/743 02 44
Mobil 0699/174 302 44
Mail s.laesser@smarthomeimmo.at