





# Hard: herrschaftliches Einfamilienhaus auf wundervollem, ruhigem Grundstück nahe Bodensee und Bregenzerach

Erleben Sie pure Lebensqualität in diesem exquisiten Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen in Hard am Bodensee. Eingebettet in eine ruhige Wohngegend, nur 500 Meter vom malerischen Seeufer und 300 Meter von der idyllischen Bregenzer Ache entfernt, bietet diese Immobilie alles, was das Herz begehrt.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 787 Quadratmetern und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 141 Quadratmetern, ergänzt durch vielfältige Nutzflächen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger, heller und komplett holzvertäfelter Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse, eine große, praktische Küche, drei weitere helle und freundliche Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Wanne und WC und ein separates Gäste-WC. Ein Balkon lädt zum Entspannen ein. Die Innenausstattung überzeugt durch hochwertige Parkett- und Steinböden sowie stilvolle teilweise Holzvertäfelungen, die ein behagliches Wohnambiente schaffen.

Das Untergeschoss bietet ein zusätzliches, vollständig ausgebautes Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC. Darüber hinaus stehen Ihnen eine Garage, ein Geräteraum, ein Trockenraum, ein Heizraum, ein einmaliger Lehmkeller für die perfekte Lagerung von Lebensmitteln und diverse weitere Lagermöglichkeiten zur Verfügung.

Der äußerst gepflegte Garten ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Umgeben von Obstbäumen und einem terrassenförmigen Steingarten, lädt die großzügige Terrasse zum Verweilen und Genießen ein. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und unvergessliche Stunden im Freien verbringen.

Diese Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Exklusivität und Lebensqualität. Dank der hervorragenden Lage in Hard am Bodensee sind Sie sowohl von der Natur als auch von allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens umgeben. Ob Spaziergänge entlang des Seeufers, Radtouren oder gemütliche Stunden im eigenen Garten – dieses Haus lässt keine Wünsche offen. Zögern Sie nicht, sich von dieser Immobilie verzaubern zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses traumhaften Einfamilienhauses.

## DETAILS

Grundstück	ca. 787 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup> + Nutzflächen
Zimmer	6 + Nutzräume
Garage	Garage im UG + Stellplatz
HWB	147 kWh/m <sup>2</sup> a

## KAUFPREIS

€ 998.000,-

## NEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbucheintragung, Kaufvertragserrichtungskosten, Barauslagen und sonstige Gebühren je nach Anfall.  
3% Provision+Mehrwertsteuer

## BESICHTIGUNG

Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN  
office@md-immobilien.at / +43 5574 90444































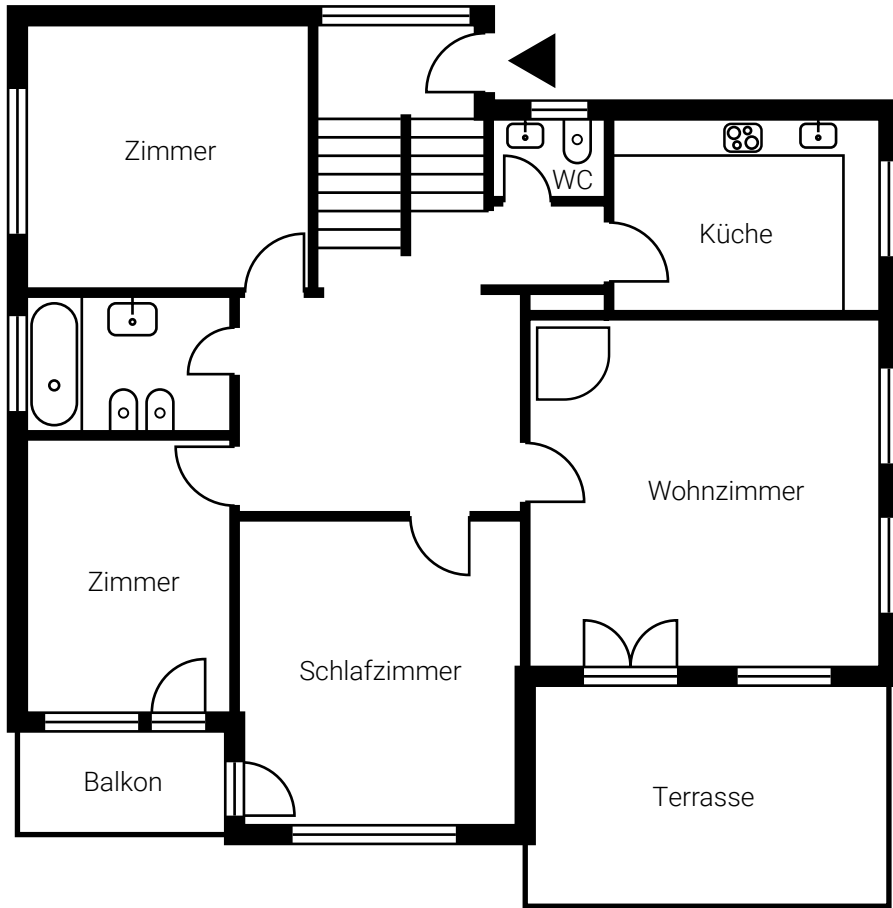




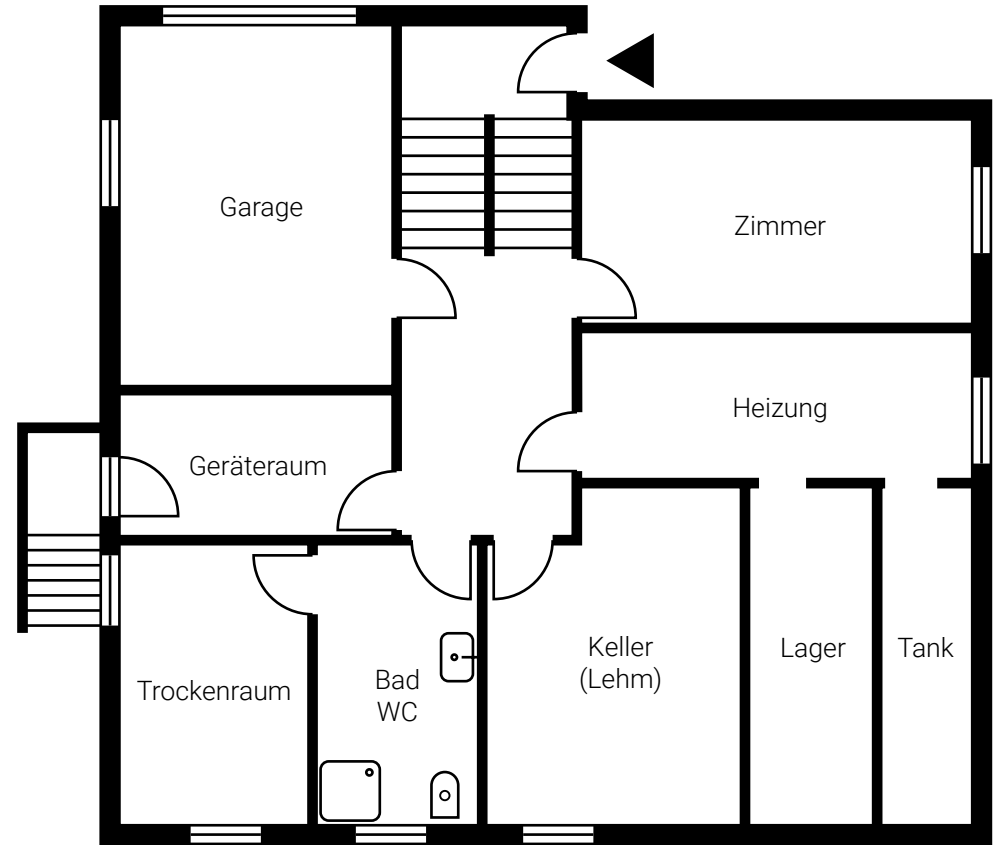




OG



UG





# Energieausweis für Wohngebäude

## EA-Nr. 223032-1



<b>BEZEICHNUNG</b>	EINFAMILIEN-WOHNHAUS	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	UG+OG	Baujahr	1978
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 1 oder 2 Nutzereinheiten	Letzte Veränderung	ca. 2012
Straße	Fallenweg 6	Katastralgemeinde	Hard
PLZ, Ort	6971 Hard	KG-Nummer	91110
Grundstücksnr.	.694, 2486/12	Seehöhe	398

### SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT



**HWB<sub>Ref.</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

**NEB (Nutzenergiebedarf)**: Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

**EEB**: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.

**PEB**: Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase) für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

