





# Luxuriöse Villa im toskanischen Stil mit exklusiver Ausstattung und weitläufigem Grundstück in Hard

Das Anwesen liegt neben einem großzügigen, **unverbaubaren Wasserschutzgebiet** zwischen denkmalgeschützter Mittelweiherburg und historischem Wasserturm in einer ruhigen, erholsamen Wohngegend von Hard. Nur wenige Schritte entfernt offeriert der „**Schlösslehof**“ mit eigenem Hofladen köstliche biolandwirtschaftliche Spezialitäten, gleich hinter dem Bauernhof eröffnet die weitläufige Naturlandschaft zahlreiche Betätigungsmöglichkeiten zu Fuß oder per Fahrrad, um das unter Naturschutz stehende Resort mit zahlreichen Tier- und Pflanzenarten zu erkunden. Der **nahe gelegene Bodensee** mit der einzigartigen und frei zugänglichen Harder Bucht mit Parks und Cafés lädt zum Flanieren, Baden oder zu Sportaktivitäten ein. Und dennoch ist die Lage zentral: Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten auf die Rheintalautobahn, die Städte Bregenz und Dornbirn liegen wenige Kilometer entfernt, nach Deutschland und in die Schweiz geht's jeweils problemlos. In unmittelbarer Nähe ist die gesamte Infrastruktur – teilweise sogar fußläufig – vorhanden: Bahn- und Bushaltestellen, mehrere Lebensmittelmärkte, Banken, Apotheken oder Schulen.

Diese **Immobilie der Spitzenklasse** am Ende einer Sackgasse bietet drei Besucherparkplätze und zwei Einzelgaragen mit überglastem Durchgang. Im Erdgeschoss des insgesamt knapp **210 Quadratmeter** großen Gebäudes samt Nebenflächen befindet sich gleich nach der Garderobe und der einladenden Diele der **großzügige Wohn-/Ess-Bereich mit Wintergarten**, angrenzend die exklusive Küche mit hochwertiger Ausstattung, ein kleines Büro und ein WC. Über die elegante Granit-Treppe gelangt man in das überaus helle und – durch eine **zentrale Lichtkuppel mit überdimensionaler Raumhöhe** – lichtdurchflutete Obergeschoss. Hier sind vier große Zimmer, zwei davon mit Balkon-Zugang, sowie zwei dazwischen liegende, geschmackvoll eingerichtete Badezimmer mit WC eingerichtet. Im großzügig ausgeführten Keller befinden sich zwei weitere Büroräumlichkeiten, zwei große Lagerräume sowie ein Heizungs- bzw. Nassraum.

Das erstklassig gepflegte Grundstück mit über **930 Quadratmetern** ist liebevoll mit Blumen- und Steinbeeten sowie einem Outdoor-Sitz- und Liegeplatz angelegt und bietet in entspannter Atmosphäre Erholung und Lifestyle pur.

Bezugstermin: 1.11.2021

## DETAILS:

Wohn/Nutzfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Grundstück	ca. 930 m <sup>2</sup>
Balkon	ja
Wintergarten	ja
Keller	komplett unterkellert
Garage	2 Garagen + 3 Stellplätze
HWB	56 kWh/m <sup>2</sup> a

## MIETE:

€ 2.498,-

## NEBENKOSTEN:

Kaution € 15.000,-  
Provision 2 BMM  
Mietvertragsgebühr

## BESICHTIGUNG:

Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN  
T +43(0)5574 90444 / office@md-immobilien.at













