


Exklusive Neubau-Bürofläche

Modernes Gebäude mit gemischter Nutzung in Bodenseenähe



 Landstraße 114a, 6971 Hard
verfügbar n. V.

Mietobjekt

Nr. B_038/2026 - Büro
Exposé
www.kmenta-immo.at

Ihr Ansprechpartner

Alessandro Lenz
+43 5574 54325-15
al@kmenta-immo.at



Objektbeschreibung

*In attraktiver Lage von Hard, nicht weit vom Ufer des Bodensees entfernt, entsteht ein moderner Neubau, der Wohnen, Arbeiten und Gewerbe in zeitgemäßer Architektur miteinander verbindet. Die Lage an der Harder Rheinstraße sowie direkt **am internationalen Bodenseeradweg** sorgt für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und eröffnet zugleich vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ob mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem Auto – die Wege in Richtung Bodenseeufer, ins Ortszentrum von Hard oder in die umliegenden Gemeinden sind kurz und komfortabel. Diese Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und moderner Bauweise macht das Projekt zu einem besonders attraktiven Wohnort für Singles, Paare und Familien.*

*Der Neubau besteht aus einem architektonisch klar gestalteten Gebäudekomplex mit zwei Hauptgebäuden, die sich eine gemeinsame Garage teilen. Während eines der Gebäude in naher Zukunft als Hotel ausgeführt wird, befindet sich im zweiten Baukörper, der bereits in Errichtung ist, ein **Wohn- und Geschäftsgebäude**, in dem die hier angebotenen Büroflächen ab Juli 2026 zur Vermietung stehen. Dieses Gebäude gliedert sich in zwei in ihrer Höhe abgestufte Baukörper. Der größere Teil beherbergt Wohn-, Büro- und Geschäftseinheiten, während im angrenzenden Bereich eine Halle zur gewerblichen Nutzung vorgesehen ist. Ein moderner, behindertengerechter Aufzug verbindet sämtliche Ebenen miteinander und sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit aller Bereiche.*

Im Untergeschoss befinden sich die Garagenflächen mit den Stellplätzen. Zusätzlich

stehen Fahrradabstellplätze zur Verfügung, was insbesondere für Nutzer des nahegelegenen Bodenseeradwegs einen praktischen Mehrwert darstellt. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss ein Müllraum, Lagerflächen sowie die erforderlichen Technikräume. Jede Einheit verfügt außerdem über ein eigenes Kellerabteil im UG, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Erdgeschoss ist mit flexibel einteilbaren Gewerbeeinheiten ausgestattet. Im Außenbereich steht ein Kinderspielplatz zur Verfügung, der besonders für Familien eine attraktive Ergänzung darstellt. Im ersten Obergeschoss befinden sich sowohl Büroflächen als auch Wohneinheiten, während das zweite und dritte Obergeschoss ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sind.

*Die Büros überzeugen durch großzügige Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und ein helles, freundliches Raumgefühl schaffen. Auch technisch entspricht das Gebäude modernen Anforderungen an Energieeffizienz. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **monovalente Wärmepumpe** mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Ergänzend dazu wird auf dem Dach eine **Photovoltaikanlage** installiert, die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt.*

Die Ausstattung der Räume wurde hochwertig und zeitlos gewählt. Innentüren mit weiß-matter Beschichtung sorgen für ein modernes Erscheinungsbild. Holz-Alu-Fenster mit dreifacher Isolierverglasung gewährleisten eine ausgezeichnete Wärmedämmung und sind mit Sonnenschutz an allen Fenstern ausgestattet. Jede Einheit verfügt



Objektbeschreibung

über eine Leerverrohrung für Telekabel und Telefonanschluss sowie über eine Gegensprechanlage mit Türöffner. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.

Die Büros werden mit pflegeleichtem Lino-
leum und Fliesen als Bodenbeläge aus-
gestattet. Badezimmer und WC sind mit Fliesen
bzw. Feinsteinzeug ausgestattet. Die Bade-
zimmer sind mit einem weißen Waschtisch,
Rechteckspiegel, einer WC-Anlage mit Tief-
spüler sowie einer Duschanlage mit Dusch-
trennwand ausgestattet. Die Büros erhalten
eine hochwertige Einbauküche in cremeweiß.
Durch die offene Raumplanung sind bei Be-
darf Wände flexibel einziehbar.

Durch die Kombination aus moderner Archi-
tektur, hochwertiger Ausstattung und der

Nähe zum Bodenseeufer entsteht hier ein
Umfeld, das Komfort, Funktionalität und Le-
bensqualität miteinander verbindet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann mel-
den Sie sich gerne bei uns und überzeugen Sie
sich im Rahmen eines persönlichen Besichti-
gungstermins selbst von diesem attraktiven
Neubauprojekt. Wir stehen Ihnen jederzeit
für weitere Informationen zur Verfügung
und freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches
neues Büro in Hard präsentieren zu dürfen.

Ihr Ansprechpartner

Alessandro Lenz

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Telefon: +43 5574 54325-15
E-Mail: al@kmenta-immo.at

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH

Kirchstraße 10 . 6900 Bregenz
Kreuzgasse 9/3 . 2540 Bad Vöslau

Perfekt Immo GmbH

Siedlung 31 . 6463 Karrösten
Höttinger Gasse 1 . 6020 Innsbruck

Folgen Sie uns mit einem Klick



www.kmenta-immo.at





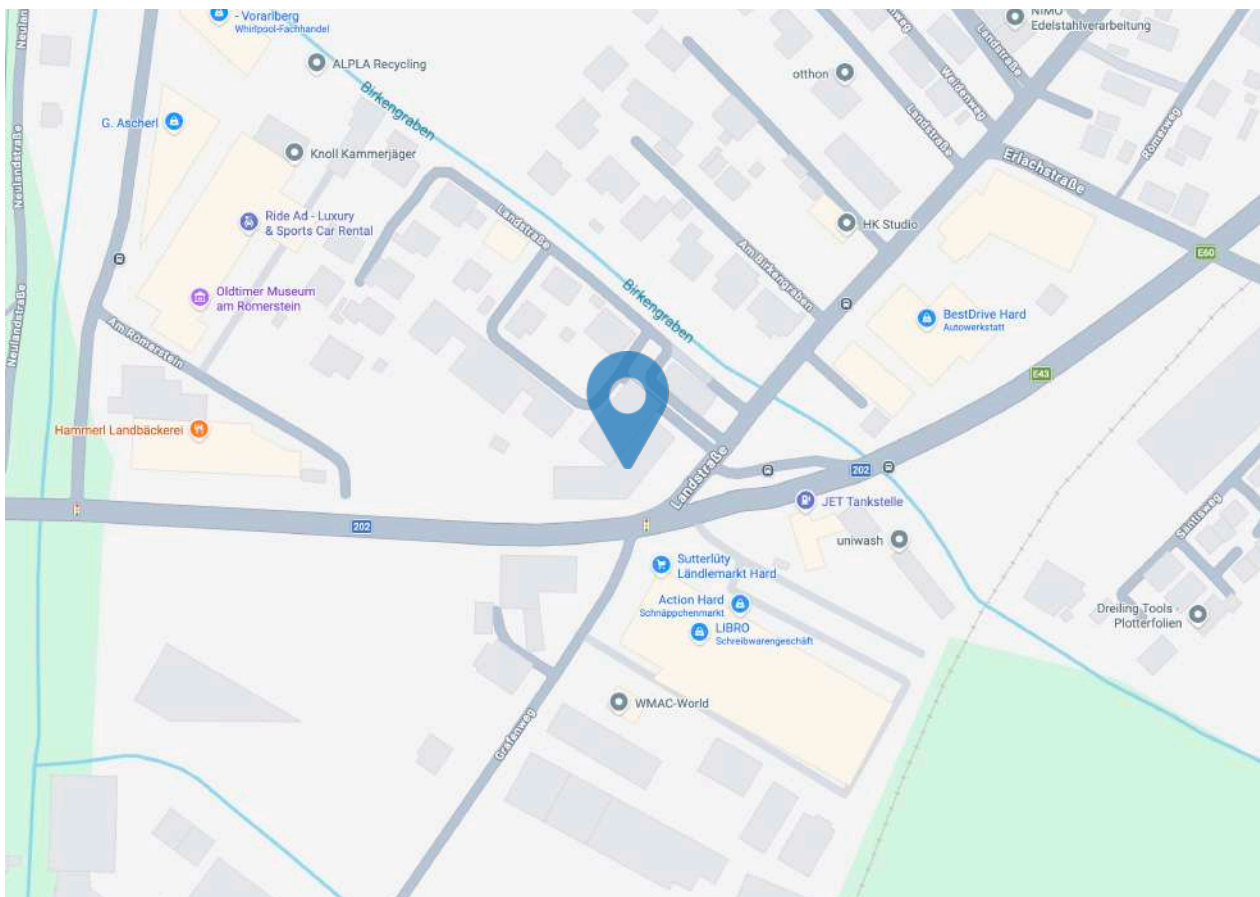
Eckdaten | Ausstattung | Merkmale | Energieausweis | Zubehör

Objekttyp	Neubauprojekt mit 24 Wohnungen, 2 Büros und 3 Geschäften
voraussichtl. Fertigstellung	Juli 2026
Personenaufzug	vorhanden, behindertengerecht

Heizung Befeuerung	Fußbodenheizung Zentralheizung Luftwärmepumpe
Energieausweis	gültig bis 21.10.2031
HWB _{Ref, SK}	33,6 kWh/m ² a (Klasse B)
f _{GEE, SK}	0,56 (Klasse A+)
Widmung	Bau-Mischgebiet

Büroflächen:

Ausstattung	Badezimmereinrichtung
Fenster	3-fach verglast, mit Sonnenschutz
Böden	Linoleum und Fliesen

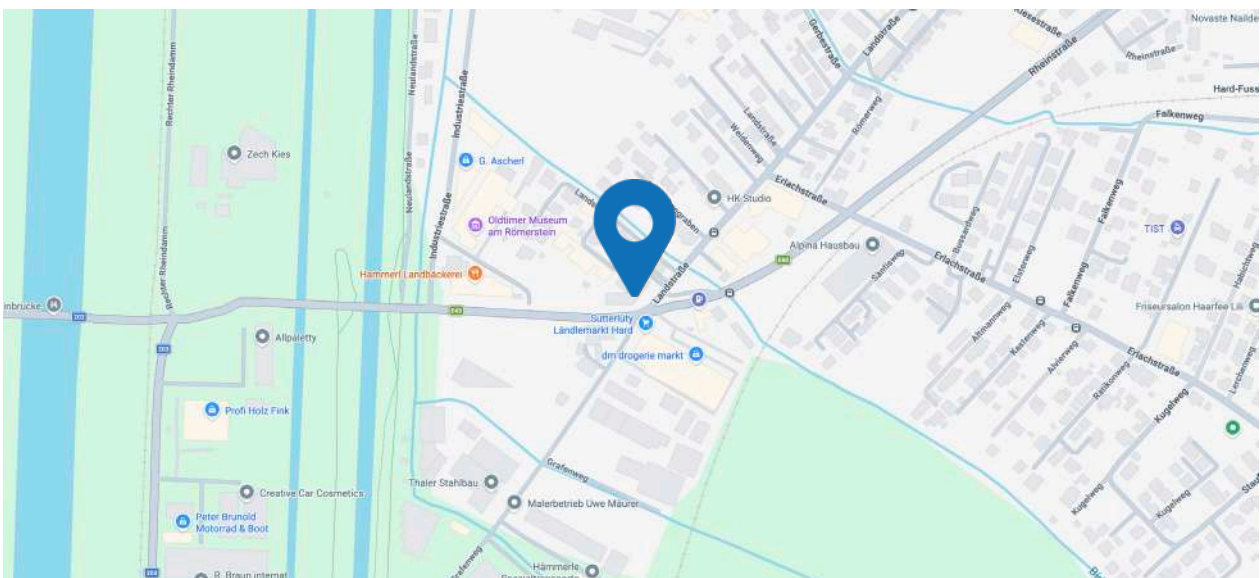
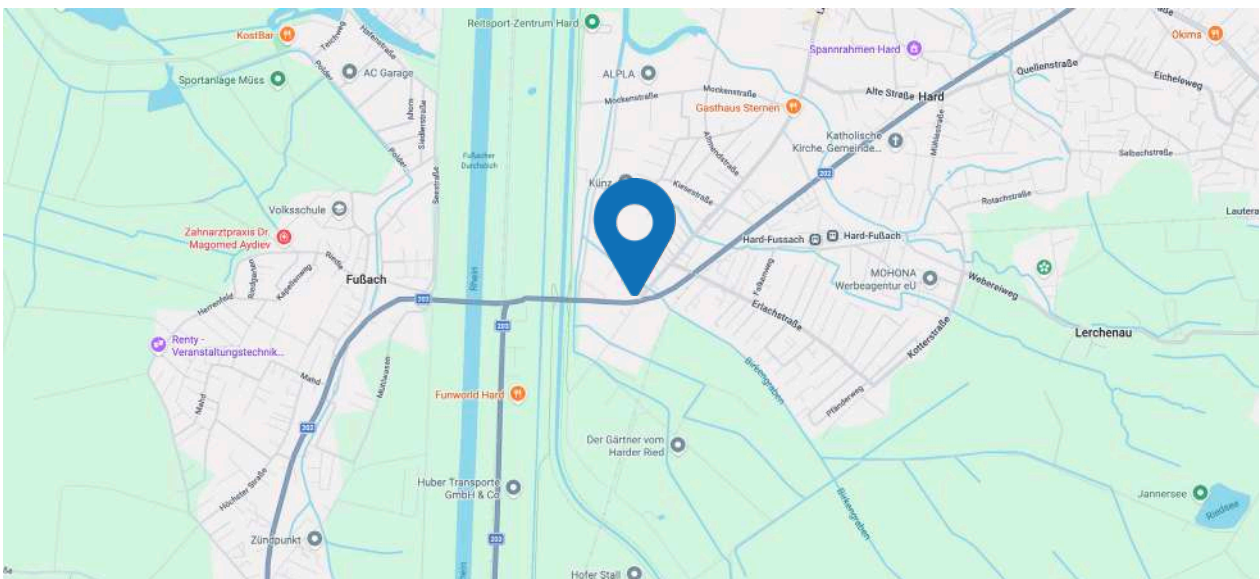
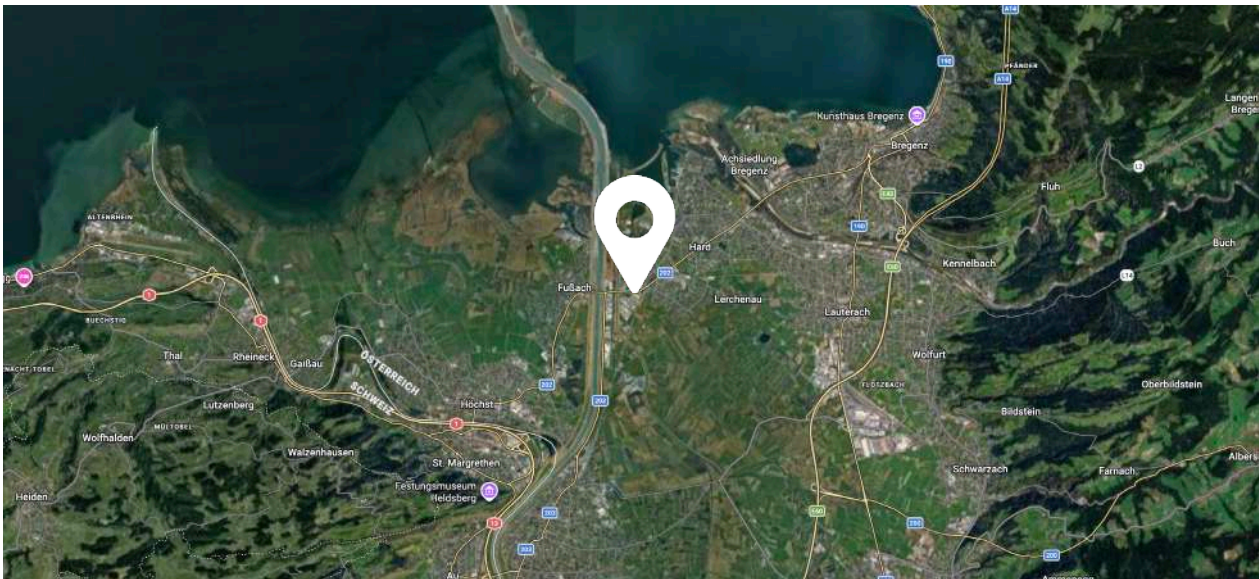


Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.



Lage | Umkreis





Fotos | Projektbilder | Renderings

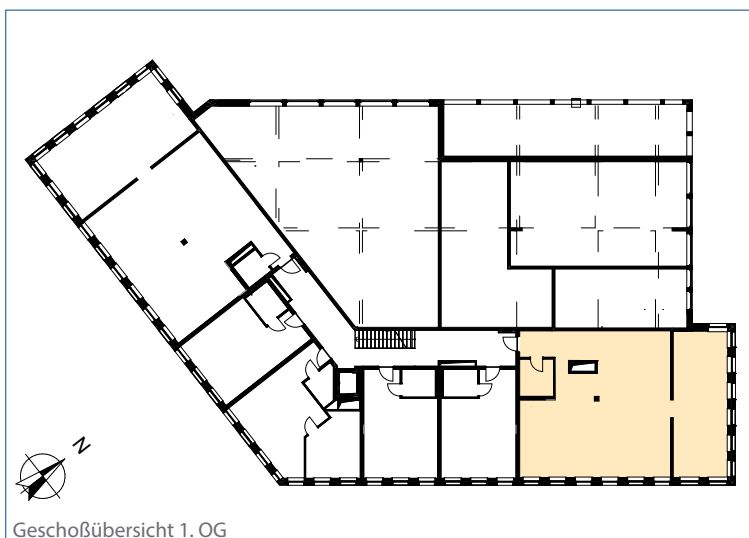
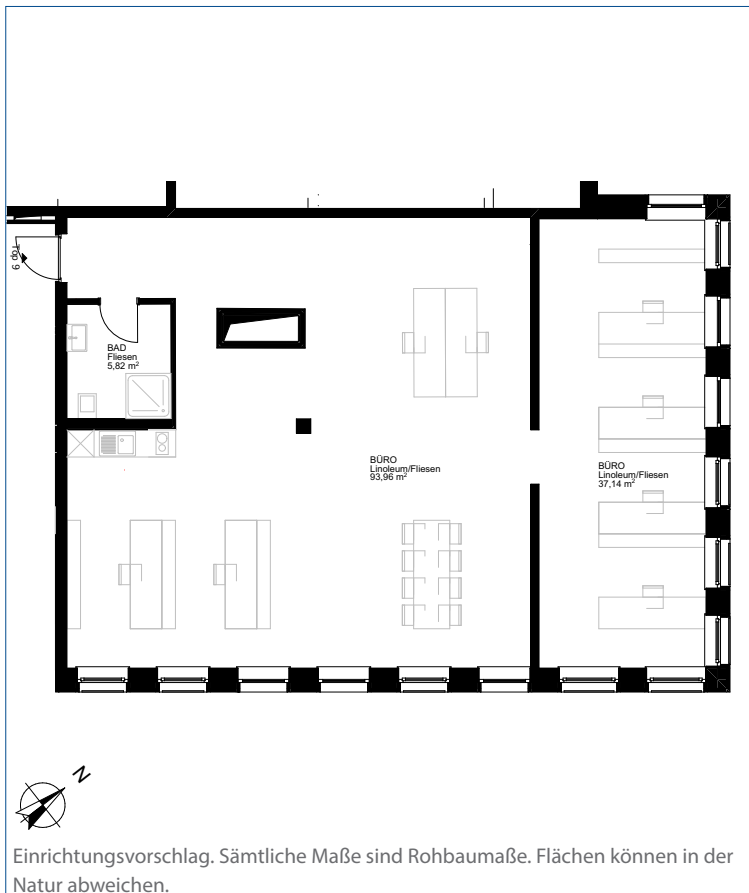




Grundrisse | Ansichten | Schnitte | Pläne

TOP 9

Bürofläche im 1. Obergeschoß

**Raumaufteilung:**

Bürofläche:	93,96 m ²
Bürofläche:	37,14 m ²
Bad/WC:	5,82 m ²
Nutzfläche:	136,92 m²

Zubehör:

Keller-/Abstellraum

monatliche Kosten:

Miete netto:	2.050,00 €
zzgl. 20 % USt:	410,00 €
<u>voraussichtl. BK:</u>	<u>ca. 383,00 €</u>
Gesamtkosten:	2.843,00 €

Nebenkosten:

Kautions:

3 BMM

Vergebührung:

nach Laufzeit, gem. Gebührengesetz

Vertragserrichtung:

nach Vereinbarung

Maklerhonorar:

nach Maklervertrag

je TG-Platz:

netto 80,00 € zzgl. 20 % USt

Mietverhältnis:

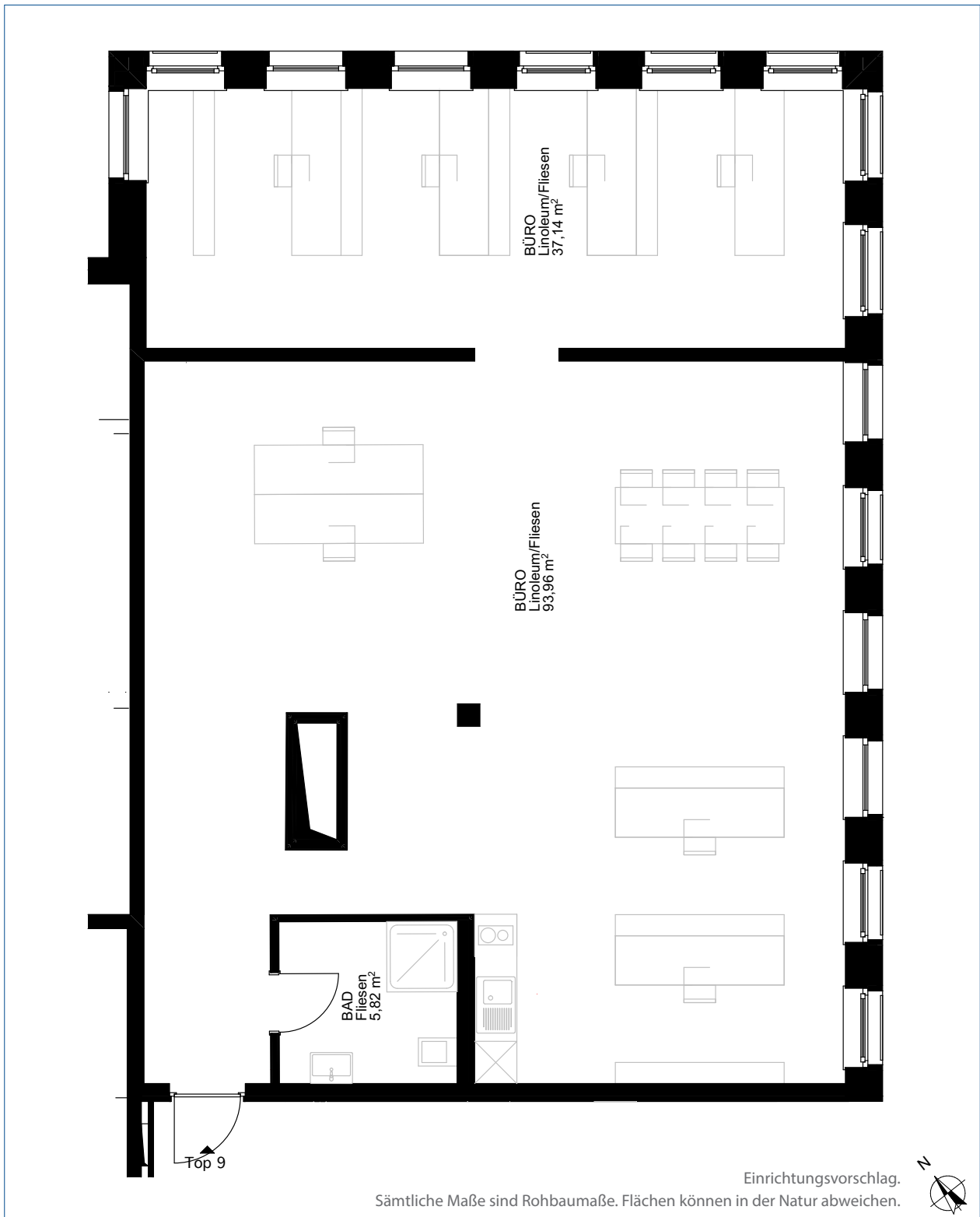
Vertragsdauer: 5 Jahre



Grundrisse | Ansichten | Schnitte | Pläne

TOP 9

Bürofläche im 1. Obergeschoß





Der beste Partner in allen Immobilienangelegenheiten



*„Wer seine Arbeit liebt, wird auch seine Arbeit gut machen.
Nur wer seine Arbeit gut macht, wird sich langfristig und nachhaltig etablieren können.
Für uns ist es selbstverständlich, Mehrwerte für Sie zu bieten!“*

Zitat Simon Brugger

Ihre Mehrwerte

- Langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und beste Vernetzung
- Spezialisten in den Bereichen Betriebswirtschaft, Bauwesen, Technik, Steuern, Finanzwesen, Versicherungsangelegenheiten und Recht
- Begleitung von A bis Z : Kaufberatung, Verkaufsberatung, Investments und Finanzierungen

Standorte in Tirol, Vorarlberg & Wien



6900 Bregenz
Kirchstraße 10

| & |

6463 Karrösten
Siedlung 31

| & |

6020 Innsbruck
Höttinger Gasse 1











| & |

2540 Bad Vöslau
Kreuzgasse 9/3











Rundum sorglos mit unseren Profis

Team Vorarlberg & Wien

 <p>Mag. Ingrid KMENTA GF Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH Immobilienmaklerin +43 5574 54325-11 ik@kmenta-immo.at</p>	 <p>Mag. Mario KMENTA GF Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH Immobilienmakler +43 5574 54325 mk@kmenta-immo.at</p>	 <p>Alessandro LENZ Selbstständiger Immobilienmakler +43 5574 54325-15 al@kmenta-immo.at</p>
 <p>Evelyn BURGER-ZIMMERMANN Selbstständige Immobilienmaklerin +43 5574 54325-14 eb@kmenta-immo.at</p>	 <p>Thomas KARG Selbstständiger Immobilienberater +43 5574 54325-13 tk@kmenta-immo.at</p>	 <p>Lukas FRÜHSTÜCK, MSc. Selbstständiger Immobilienmakler +43 664 2467526 lf@kmenta-immo.at</p>
 <p>Thomas MOOSBRUGGER, MAS Selbstständiger Immobilienberater +43 5574 54325-17 tm@kmenta-immo.at</p>	 <p>Björn BANNERT Selbstständiger Immobilienmakler +43 664 75125616 bb@kmenta-immo.at</p>	 <p>Mag. Beate WEINZIERL-BAHL Immobilienmanagement Beteiligungsmanagement +43 5574 54325-24 bwb@kmenta-immo.at</p>
 <p>Johanna BAZZANELLA Assistenz der GF Backoffice +43 5574 54325 jb@kmenta-immo.at</p>		

Team Tirol & Deutschland Süd

 <p>Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon BRUGGER, BA GF Perfekt Immo GmbH +43 664 5251685 s.brugger@perfektimmo.at</p>	 <p>Barbara LECHLEITNER Immobilienmaklerin +43 650 9805332 b.lechleitner@perfektimmo.at</p>	 <p>Hans-Peter ZANGERLE Selbstständiger Immobilienmakler +43 660 7234700 hp.zangerle@perfektimmo.at</p>
 <p>Barbara OPPL Selbstständige Immobilienmaklerin Vertriebspartnerin Süddeutschland +49 155 65460011 b.oppl@perfektimmo.at</p>	 <p>Sabrina BRUGGER Assistenz der GF Backoffice +43 676 4771794 office@perfektimmo.at</p>	 <p>Dipl.-Ing. Daniela MOSER Content Managerin Backoffice +43 660 3153569 grafik@perfektimmo.at</p>
 <p>Jasmina JANTSCHER Social Media Backoffice jjantscher@perfektimmo.at</p>	 <p>Alina LYFAR Selbstständige Grafikerin +43 660 3522917 backoffice@perfektimmo.at</p>	

Nicht fündig geworden? Weitere Angebote finden Sie hier:

