# Helles Haus mit Weitblick in ruhiger Lage

Außenansicht

## Objektnummer: 344

## Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3710 Fahndorf |
| **Baujahr:** | 2004 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 179,91 m² |
| **Zimmer:** | 8,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Keller:** | 65,60 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 74,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,09 |
| **Kaufpreis:** | 349.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

12.564,00 € inkl. 20% USt.

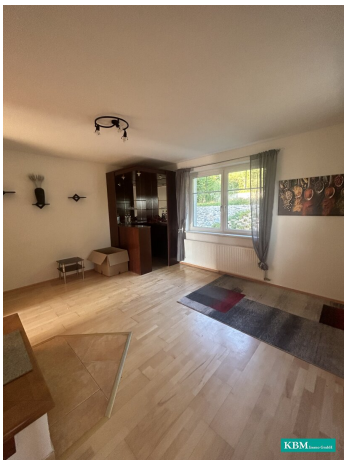
## Ihr Ansprechpartner

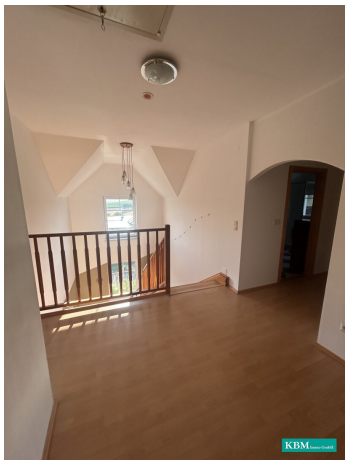
**Kathi Brandstetter-Mszyca**

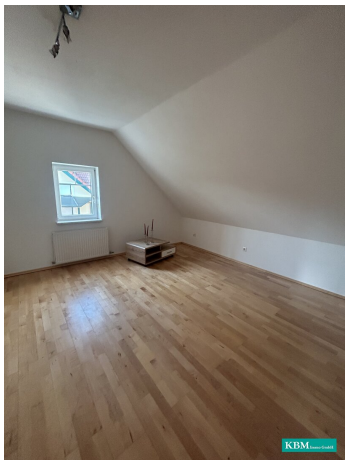
KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

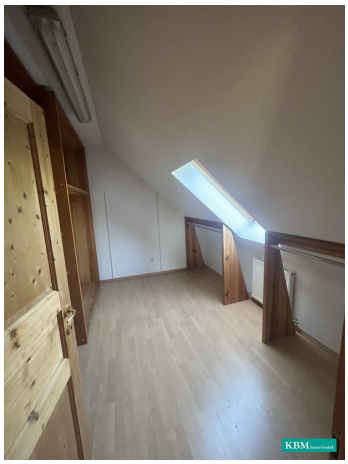
H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







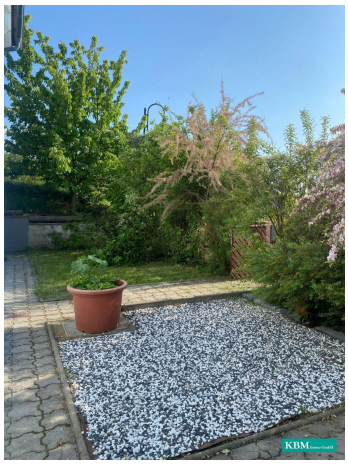


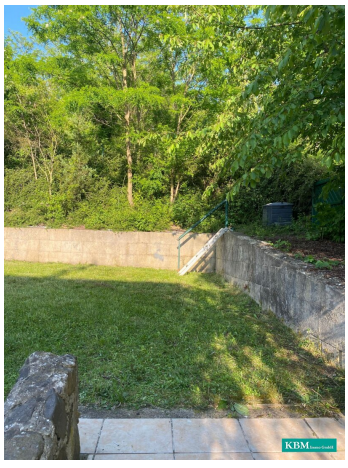
VIESMANN Vitola-comfaral
KBM Immo GmbH

KBM

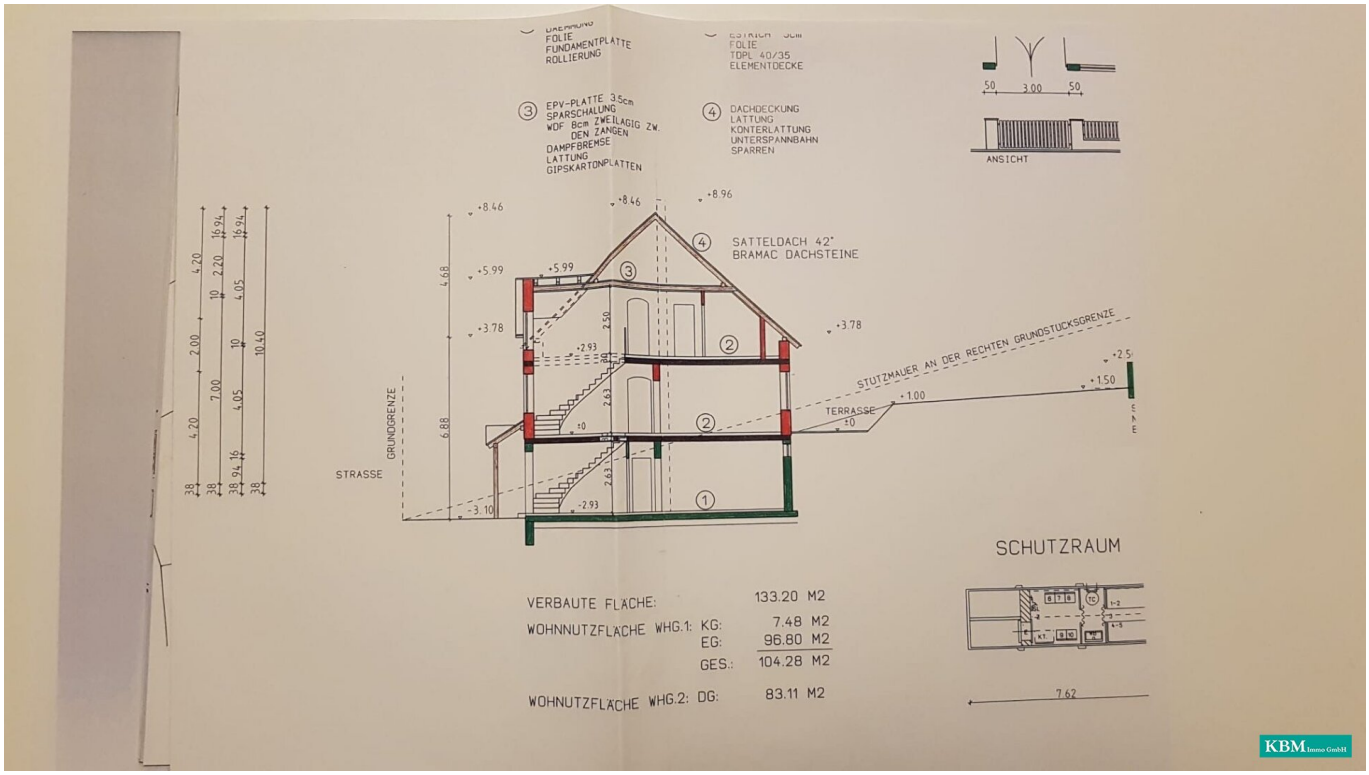
KBM

GARDENA
KBM Immo GmbH



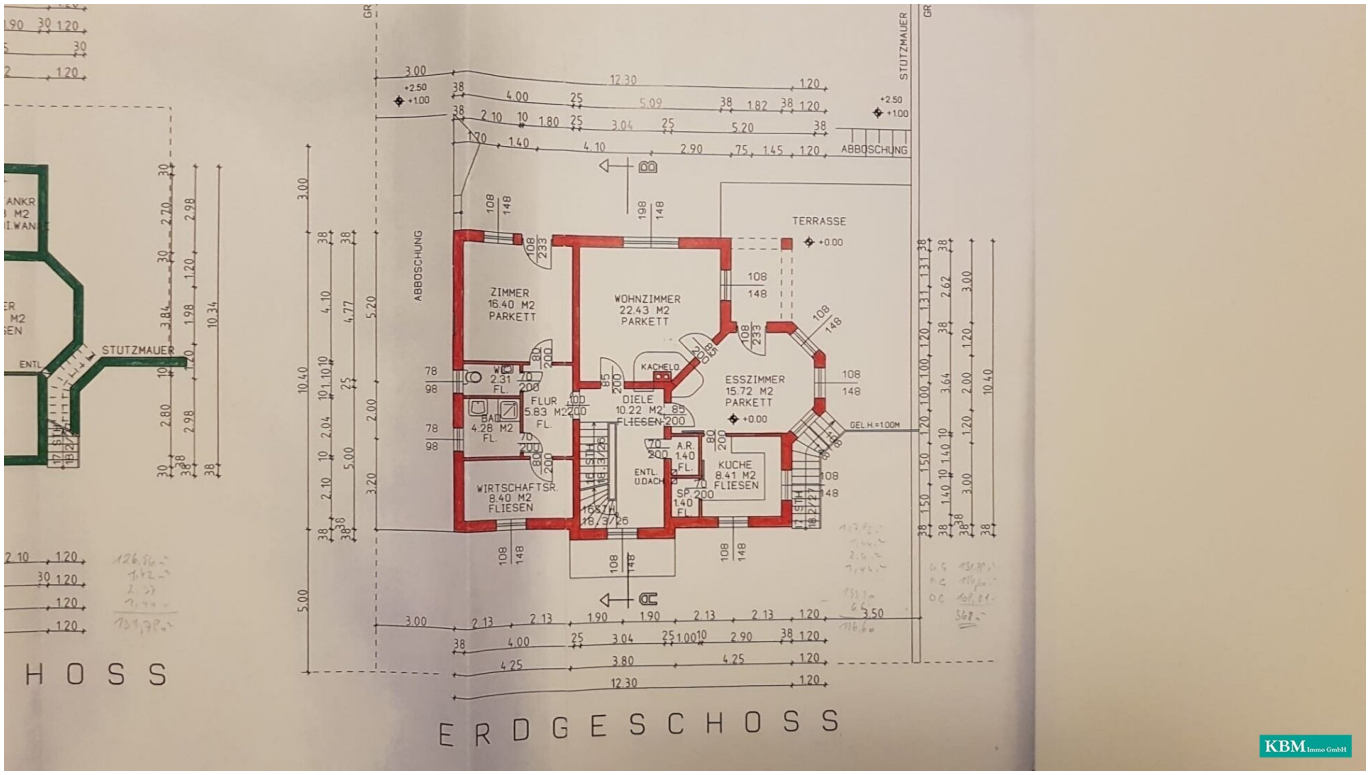


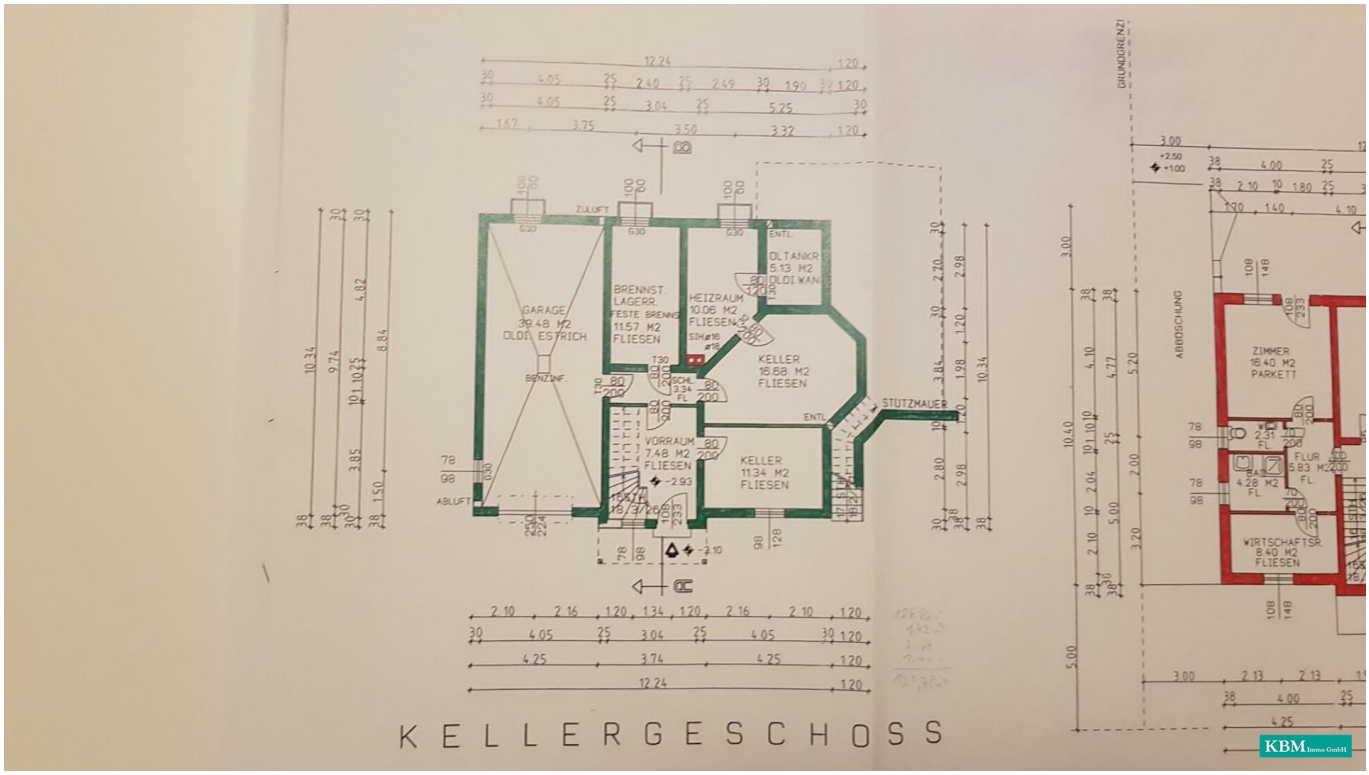
KBM Immo GmbH

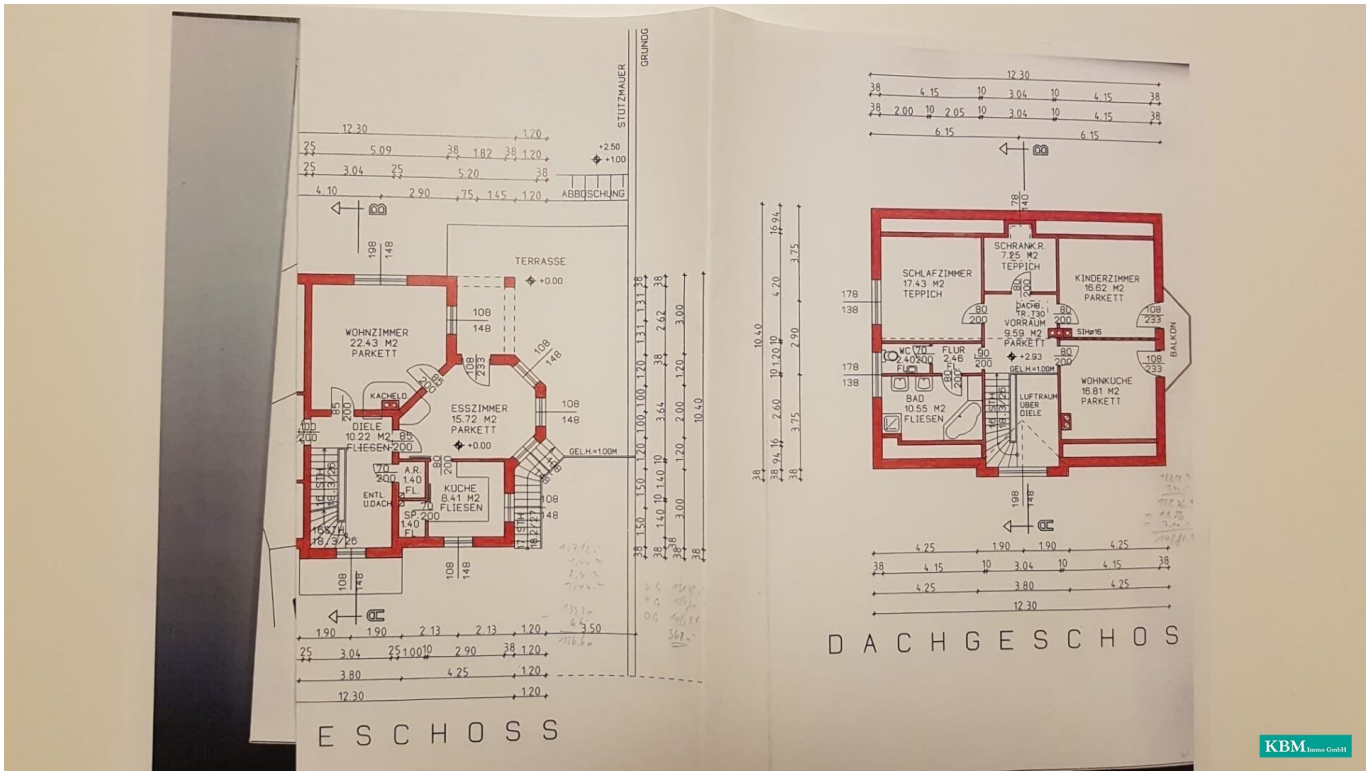



| | | |
|---|---|---|
| VERBAUTE FLÄCHE: | | 133.20 M2 |
| WOHNNUTZFLÄCHE WHG.1: | KG: | 7.48 M2 |
| | EG: | 96.80 M2 |
| | GES.: | 104.28 M2 |
| WOHNUTZFLÄCHE WHG.2: | DG: | 83.11 M2 |

KBM Immo GmbH


STUTZMAUER
ABBOSCHUNG
TERRASSE
ZIMMER
16.40 M2
PARKETT
WOHNZIMMER
22.43 M2
PARKETT
ESSZIMMER
15.72 M2
PARKETT
KACHELO
DIELE
10.22 M2
FLIESEN
FLUR
5.83 M2
FL.
BAD
4.28 M2
FL.
WC
2.91
FL.
WIRTSCHAFTSR.
8.40 M2
FLIESEN
KUCHE
8.41 M2
FLIESEN
A.R.
1.40
FL.
SP.
1.40
FL.
ENTL.
DACH
GEL.H.=100M
+0.00
+2.50
+1.00
ERDGESCHOSS
HOSS


GARAGE
39.48 M2
OLDI. ESTRICH
BRENNST. LAGERR.
FESTE BRENNST.
11.57 M2
FLIESEN
HEIZRAUM
10.06 M2
FLIESEN
ÖLTANKR.
5.13 M2
OLDI. WAN.
KELLER
16.68 M2
FLIESEN
VORRAUM
7.48 M2
FLIESEN
KELLER
11.34 M2
FLIESEN
STUTZMAUER
ENTL.
ZULUFT
ABLUFT
BENZINF.
KELLERGESCHOSS
GRUNDGRENZE
ABBOSCHUNG
ZIMMER
16.40 M2
PARKETT
FLUR
5.83 M2
WIRTSCHAFTSR.
8.40 M2
FLIESEN
KBM Immo GmbH



STUTZMAUER
GRUNDG
ABBOSCHUNG
TERRASSE
WOHNZIMMER
22.43 M2
PARKETT
KACHELO
DIELE
10.22 M2
FLIESEN
ESSZIMMER
15.72 M2
PARKETT
KUCHE
8.41 M2
FLIESEN
ENTL.
U.DACH
GEL.H.=1.00M
ESCHOSS
SCHLAFZIMMER
17.43 M2
TEPPICH
SCHRANK.R.
7.25 M2
TEPPICH
KINDERZIMMER
16.62 M2
PARKETT
VORRAUM
9.59 M2
PARKETT
BAD
10.55 M2
FLIESEN
LUFTRAUM
UBER
DIELE
WOHNKUCHE
16.81 M2
PARKETT
BALKON
DACHGESCHOS
KBM Immo GmbH

# Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Haus mit einem schönen versteckten Garten wurde 2004 erbaut, bietet Ihnen eine Fläche von ca. 180 m² und 8 Zimmer, was es zu einer perfekten Wahl für eine Familie macht. Mit einer Garage, 2 WCs und 2 Bädern können Sie sich hier wohlfühlen. Der Ausblick, den Sie von Ihrem Haus aus genießen können, ist unglaublich, denn Sie haben einen Fernblick.

Das Erdgeschoss teilt sich wie folgt auf:  ein Bad, ein WC, ein Büro, ein Schlafzimmer, das Wohnzimmer und das Esszimmer, welches einerseits den Eingang zur Küche und andererseits den Ausgang auf die Terrasse beinhaltet. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen welcher das Haus im Winter kuschlig-warm machen kann. Neben den vielen, gut aufgeteilten Zimmer, ist ein weiteres Highlight, die hölzerne offene Treppe.

Im Dachgeschoss befinden sich dann noch 3 Zimmer, einen Schrankraum, sowie ein WC und ein Bad. Von den zwei Zimmern, auf der Südseite des Hauses, kommt man auf den Balkon. Das großzügige Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne und einer Dusche, welche erst vor 2 Jahren eingebaut wurde. Die dunklen und hellen Fliesen verleihen dem Badezimmer einen edlen Look.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Eingang des Hauses auch einige weitere Räume. Davon ist ein beheizter Wohnraum mit Fenster und Laminatboden, der andere Kellerraum ist mit Fliesen ausgelegt und in der Ecke befindet sich eine Dusche. In zweiterem Raum wäre neben der Dusche noch der perfekte Platz für eine Sauna. Von dem Eben genannten Raum kommt man noch in den Heizraum und in den Öltankraum. Ein Raum zum Lagern von Brennstoffen ist ebenfalls vorhanden. Die Garage bietet entweder Platz für zwei hintereinander geparkte Autos oder nur ein Auto und z.B. Fahrräder, Motorräder oder ganz einfach Lagerplatz.

Um noch mehr Lagerplatz zu erhalten kann man auch den gedämmten Dachboden verwenden, sowie unter der Terrasse den von Außenbegehbaren Abstellraum.

Ein weiterer Pluspunkt dieses Objekts ist der nicht einsehbare Garten. Zu diesem kann gegen eine sehr kleine Gebühr von ca. 50€ **im Jahr**, noch ein ca. 440m² großes Waldstück direkt hinten anschließend zum Grundstück dazu gemietet werden.

Beheizt wird das Haus mit Ölheizung (5.000l Tank)

Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihren Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihren

Traum zu erfüllen!

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter www.kbmimmo.at.

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <4.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <4.000m
Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <6.000m

**Sonstige**
Bank <6.000m
Geldautomat <6.000m
Polizei <4.000m
Post <4.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap