

## **Wohnen am Farnholz - Erdgeschosswohnung TOP 3.2 mit Eigengarten/TGP inklusive**



**Objektnummer: 6244/956**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Farnholzweg 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Schleißheim
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	113,00 m <sup>2</sup>
Keller:	5,94 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	248.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a









**Wohnen**  
am Farnholz

TOP 3.2  
ERDGESCHOSS

A3 | M 1:100

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht Kaufgegenstand. Statistische, konstruktive, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenoberflächen sowie Gelände werden im Zuge des Feststellungsprozesses des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächenmehrmessung +/- 3% Gartenanteile, Böschungskanten-, Längen- und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT





**Wohnen**  
am **Famholz**

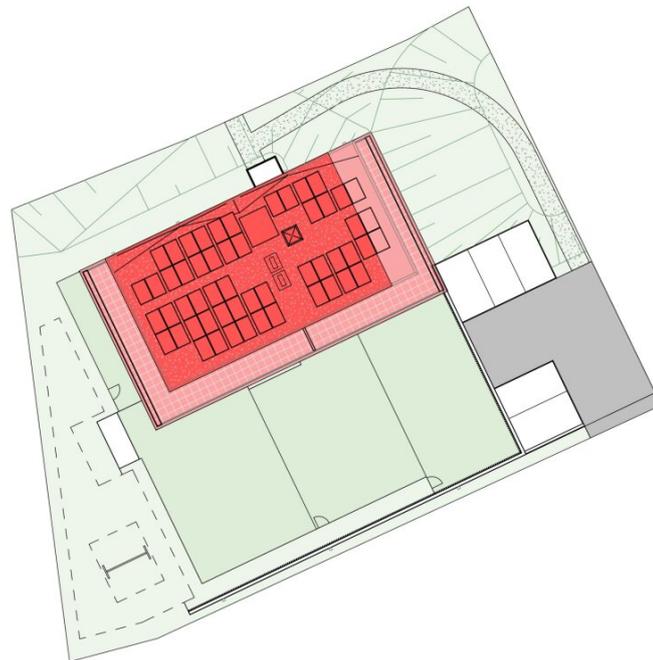
**TIEFGARAGE**  
**HAUS 3**

A3 | M kein Maßstab



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungs-vorschlag des Planers und nicht Planinhalt. Statistische-, konstruktive-, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächen-toleranz +/- 3% Gartenanteile, Böschungskanten-, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT



**Wohnen**  
am Famholz

LAGEPLAN  
HAUS 3

A3 | M 1:250

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht maßgebend. Statistische, konstruktive-, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbänke sowie Geländer werden im Zuge der Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächenmolekular  $\pm$  3% Gartenanteile, Böschungskanten-, Längen- und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Ausführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT

e

## Objektbeschreibung

### ***Wohnen am Farnholz - wo Architektur, Natur und Lebensqualität verschmelzen***

Nach dem großen Erfolg der ersten beiden Häuser mit 35 Wohnungen setzt das Projekt seinen Weg fort: Mit Haus 3 entstehen **weitere 11 hochwertige Eigentumswohnungen**, eingebettet in eine grüne Oase **mit eigener Tiefgarage und eigener Paketabgabestation**. Die **großzügig angelegte Gartenanlage** bietet Freiraum für Familien mit Kindern. Im Inneren erwarten Sie helle, lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterflächen und sonnigen Loggien, die ein offenes, freundliches Lebensgefühl vermitteln. Das Konzept umfasst nicht nur **eine modern gestaltete Außenansicht**, sondern ist auch **technisch auf höchstem Stand**. Das **nachhaltige Energiekonzept mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage** sorgt nicht nur für niedrige Energiekosten, sondern auch für ein gutes Gewissen. Selbst an heißen Sonnentagen genießen Sie dank innovativer Deckenkühlung ein angenehm frisches Raumklima.

Alle Wohnungen verfügen über eine große **südlich oder westlich ausgerichtete Loggia sowie im Erdgeschoss über einen eigenen Garten. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz**. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt im Süden über den Farnholzweg und ermöglicht ein **autofreies, naturnahes Wohnerlebnis**. Überdachte Abstellplätze für Fahrräder, der Kinderwagenabstellraum sowie auch die Kellerabteile und die Technikräume befinden sich in der Tiefgarage. **Der Zugang zum Treppenhaus als auch zu allen Wohnungen ist barrierefrei**. Alle Wohnungen sind mit dem Lift erreichbar.

**Optimale Infrastruktur für Familien.** Zentral aber doch ruhig gelegen finden Sie in fußläufiger Umgebung alle Orte für ihren täglichen Bedarf, einen Kindergarten sowie eine Volksschule mit Nachmittagsbetreuung. Weitere Bildungseinrichtungen können bequem mit dem Bus erreicht werden. Zuhause angekommen kann man auf den großzügigen Terrassen, im Eigengarten oder auf der allgemeinen Grünfläche mit Sitzgelegenheiten die Freizeit genießen.

Die südlich ausgerichtete **Erdgeschosswohnung** verfügt über eine **Wohnfläche von 52,34m<sup>2</sup>**, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit. **Eine Terrasse mit 11,12m<sup>2</sup>, ein eigener Garten mit 113m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil und 1 Tiefgaragenplatz inklusive!**

**Unsere Topausstattung:** Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage am Dach, kontrollierte Wohnraumlüftung, Deckenkühlung in den DG-Wohnungen, großflächige Verglasungen mit Schiebetüren für besonders helle Räume, elektrisch bedienbare Außenraffstores, Glasfaserinternet im Haus, Videogegensprechanlage, großzügige Loggien und Terrassen, hochwertiges Feinsteinzeug als Terrassenbelag, komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten, Echtholzböden und hochwertige Keramikbeläge, Liftanlage für barrierefreie Zugänge vom EG bis ins DG, Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel pro Wohnung, Paketabgabestation, Errichtungen mit regionalen Betrieben und Handwerkern uvm.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für ein persönliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung!

**Kontakt Daten:** [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at), **Oliver Gassenbauer:** [0699/10 639 105](tel:069910639105), **Stefan Schmiedseder:** [0699/17 204 805](tel:069917204805)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.600m  
Apotheke <2.625m  
Klinik <3.075m  
Krankenhaus <3.950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.950m  
Kindergarten <300m  
Universität <3.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.775m  
Bäckerei <1.175m  
Einkaufszentrum <2.700m

### **Sonstige**

Bank <350m  
Geldautomat <1.675m

Post <2.150m  
Polizei <2.225m

### **Verkehr**

Bus <350m  
Autobahnanschluss <3.400m  
Bahnhof <3.625m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap