

Top-Zustand! Familienidyll mit Wohlfühl-Kamin & Traumgarten in Franzensdorf



Ihr neues Zuhause – hell, freundlich & einladend



Viel Tageslicht



Offene Räume



Grüner Garten



Wohlfühlatmosphäre

Ein Ort zum Ankommen und Bleiben.

Objektnummer: 6556/171

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Franzensdorf
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	56,24 m ²
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
10.at • e-mail: erho@

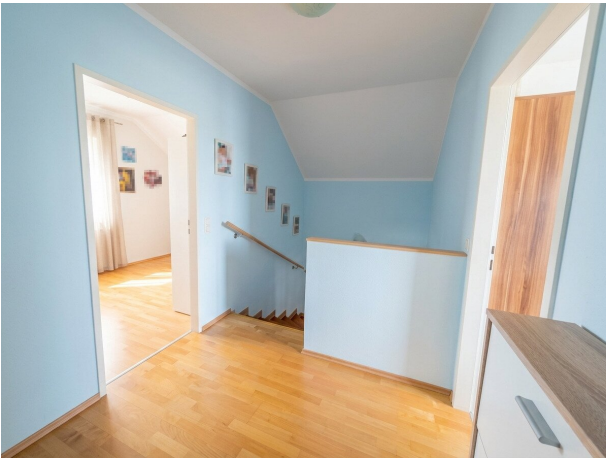
Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

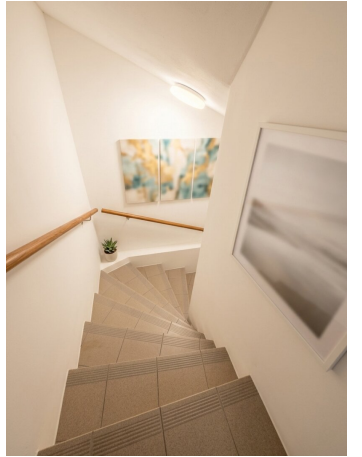
T +43 664 188 27 80
H +43 664 188 27 80









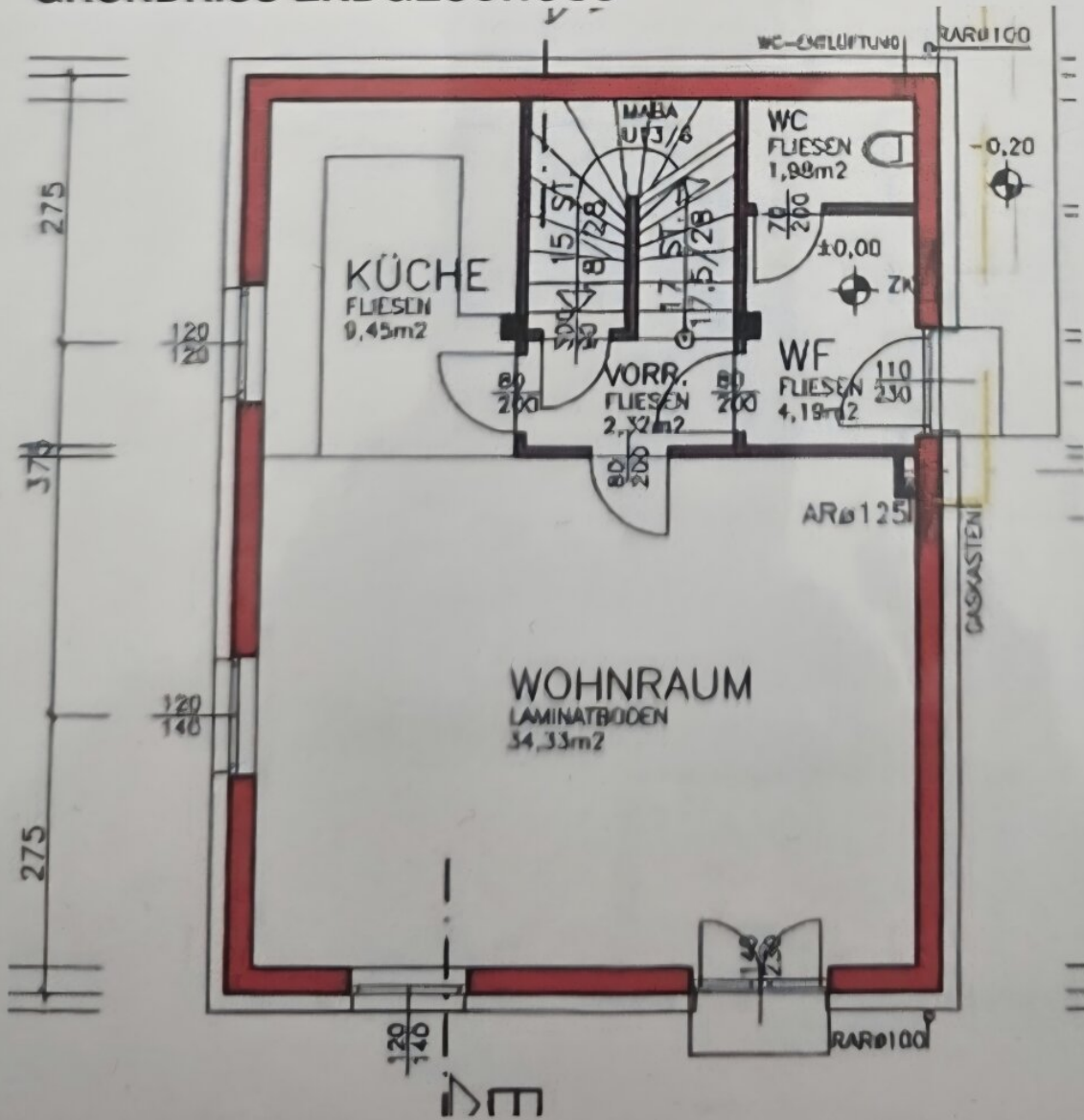




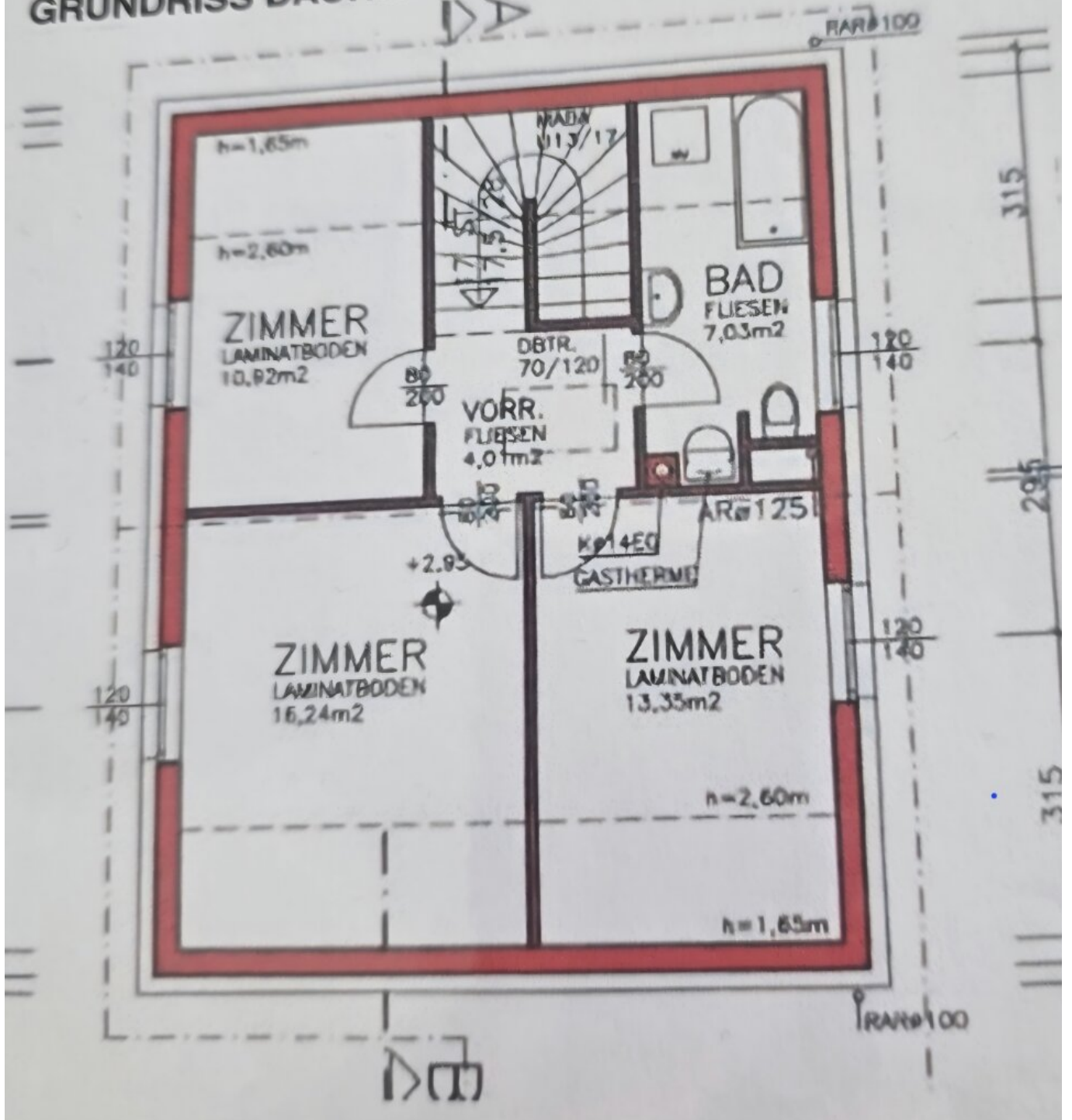


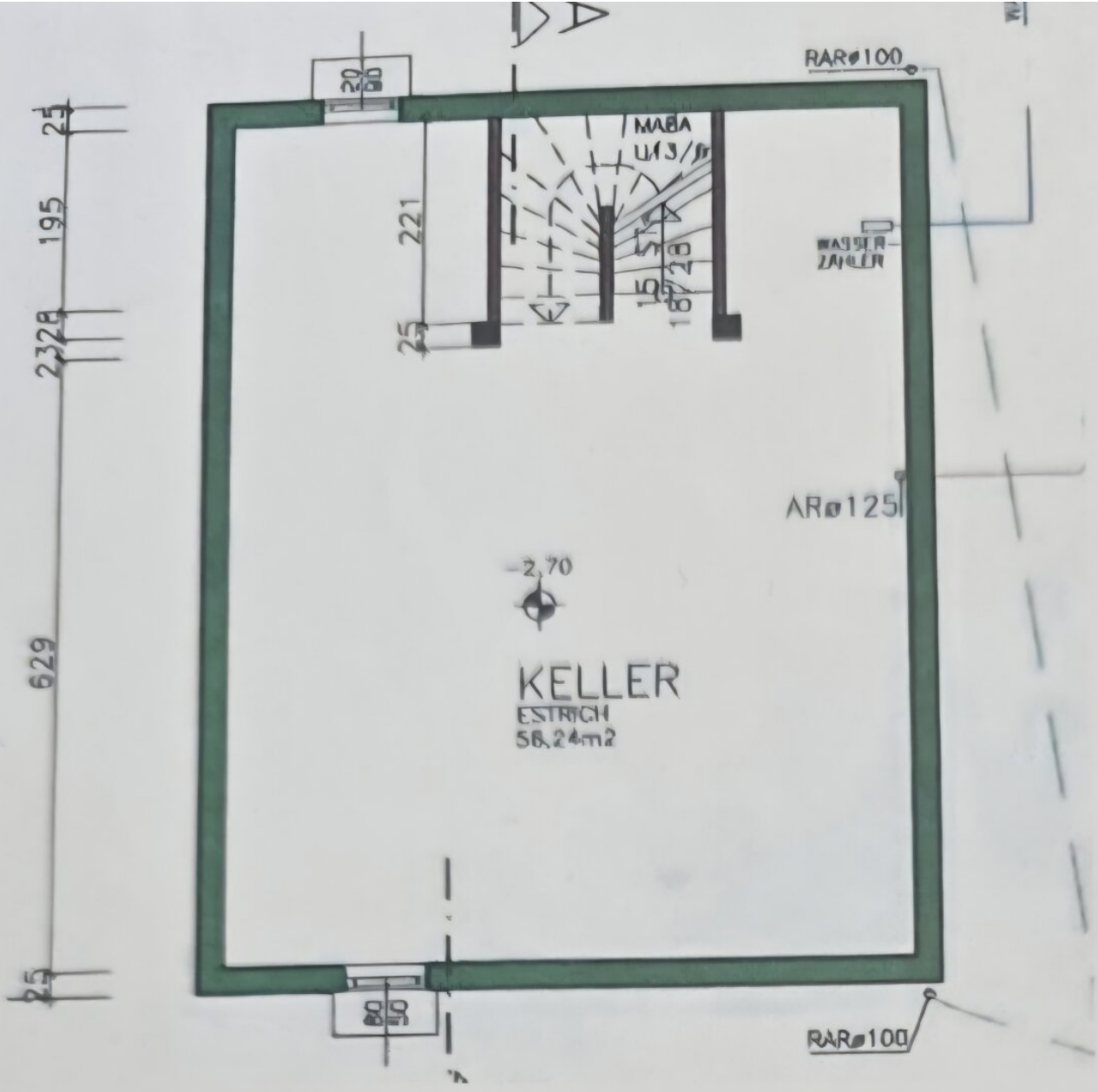
ERHO Immobilien www.erho.at

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

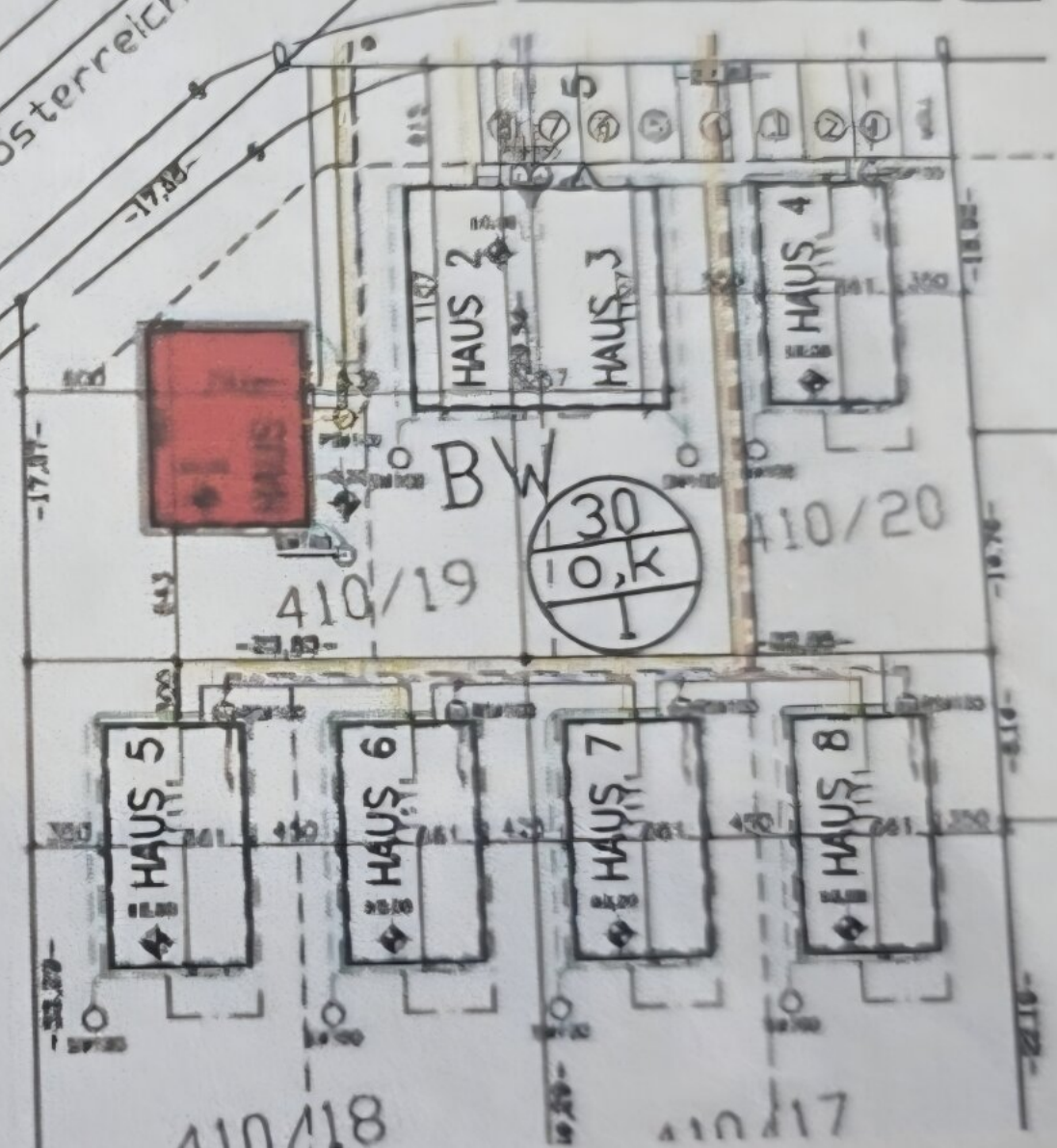


GRUNDRISS DACHGESCHOSS





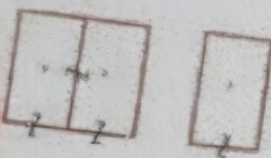
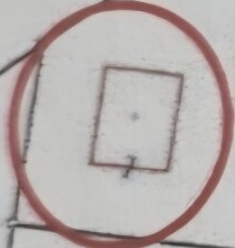
Perösterreich



410/18

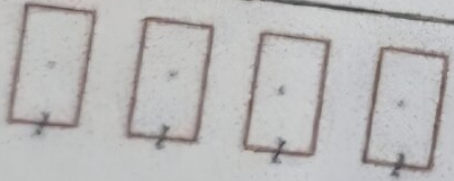
410/17

Landesstraße



Q 410/19

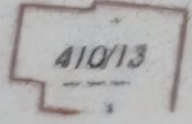
Q 410/22



Q 410/21

Q 410/17

Q 410/16



410/13

410/23

V

Objektbeschreibung

Top-Zustand! Familienidyll mit Wohlfühl-Kamin & Traumgarten in Franzensdorf

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause, in das Sie ohne Renovierungsstress sofort einziehen können? Dieses im Jahr **2009 in Massivbauweise** errichtete Einfamilienhaus (Wohnungseigentum) besticht durch seinen erstklassigen, gepflegten Zustand und eine Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Auf drei Ebenen (Keller, EG, OG) erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept. Das Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohnbereich: Hier sorgt die **Fußbodenheizung** für wohlige Wärme, während der **gemütliche Kamin** an Winterabenden für eine unvergleichliche Atmosphäre garantiert. Durch die hochwertige **Wärmedämmfassade** und moderne Isolierglasfenster wohnen Sie hier energetisch effizient und komfortabel.

Die Highlights auf einen Blick

- **Wohlfühl-Ambiente:** Großzügiger Wohnraum mit echtem Kamin.
- **Gartenparadies:** Liebevoll gepflegter Eigengarten und betonierte Terrasse für Sommerabende.
- **Top-Zustand:** Sehr gepflegte Liegenschaft – optional ist eine Möbelübernahme möglich!
- **Vollkeller:** Ca. 56 m² zusätzliche Nutzfläche für Hobby, Werkstatt oder Lager.
- **Technik:** Moderne Vaillant-Gas-Brennwerttherme (Fußbodenheizung).
- **Parken:** Ein eigener KFZ-Stellplatz

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss (ca. 52,27 m²):** Einladender Windfang, Vorraum, Gäste-WC, heller Wohnraum mit integriertem Küchenbereich und direktem Terrassenausgang.

- **Obergeschoss (ca. 51,55 m²):** Vorraum, **3 freundliche Zimmer**, großes Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster für natürliches Licht.
- **Dachboden:** Erreichbar über eine Metall-Ausziehtreppe – ideal als zusätzlicher Stauraum.
- **Keller (ca. 56,24 m²):** Großzügiger, trockener Kellerraum.

Lage

2301 Franzensdorf, Am Spitz. Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlungslage. Franzensdorf bietet eine hohe Lebensqualität im Grünen, ohne auf die Nähe zu den umliegenden Zentren verzichten zu müssen.

Kosten

- **Kaufpreis:** € 479.000,- (Verhandlungsbasis)
- **Kaufnebenkosten:**
 - 3,5% Grunderwerbsteuer
 - 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
 - 3,0% Maklerprovision zzgl. 20% MwSt.
 - ca. 1,8% Vertragerrichtungskosten und Treuhandschaft

Ihr Termin zur Besichtigung!

Bilder sagen viel, aber ein persönlicher Eindruck ist unersetzlich. Spüren Sie die gemütliche Atmosphäre vor Ort und lassen Sie sich vom gepflegten Garten begeistern.

Greifen Sie zum Hörer und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin! Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

Kontakt: Anita Hosmann ERHO Immobilien e.U. ? **0664 1882780** ? [anita.hosmann@erho.at]
? www.erho.at

Hinweis: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den vom Abgeber zur Verfügung gestellten Informationen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <4.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <5.500m
Polizei <5.500m
Post <5.500m
Geldautomat <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap