Familienhaus mit viel Platz, Garten und Garage in Ansfelden-Freindorf



Objektnummer: 659

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4052 Ansfelden
Baujahr:	2003
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	245,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	304,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	183,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk





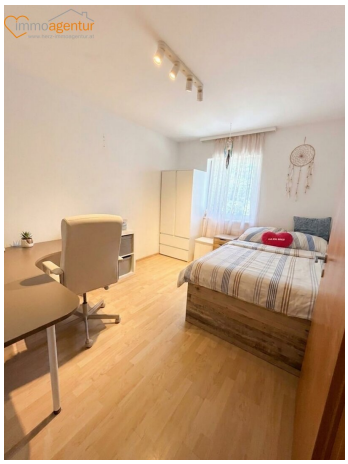




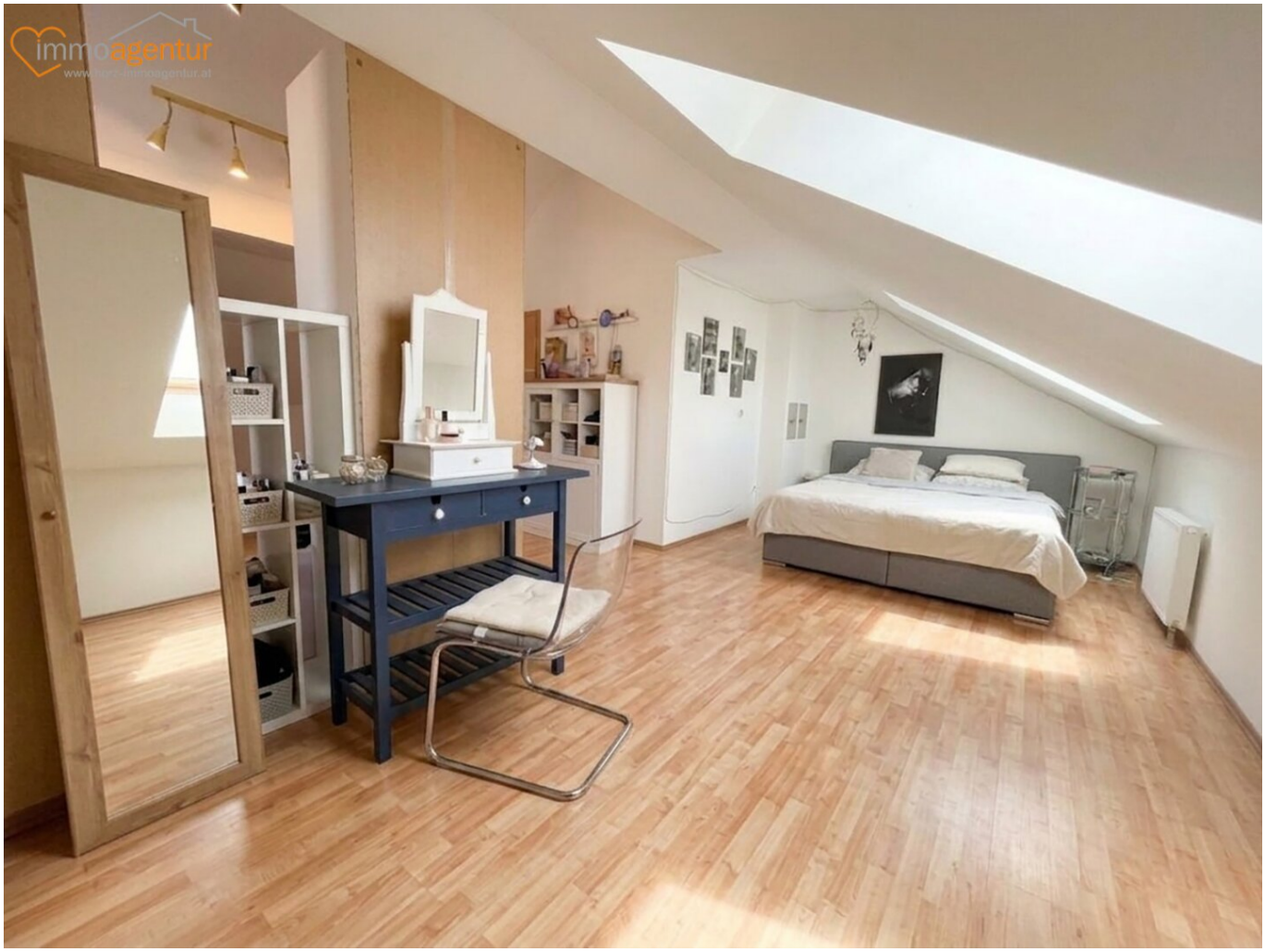










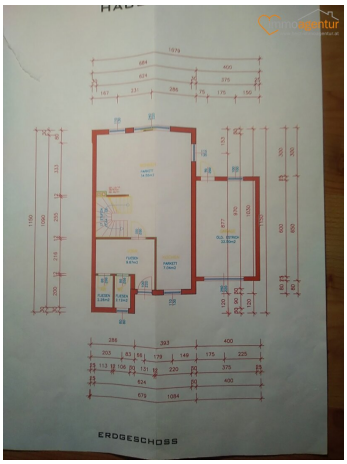


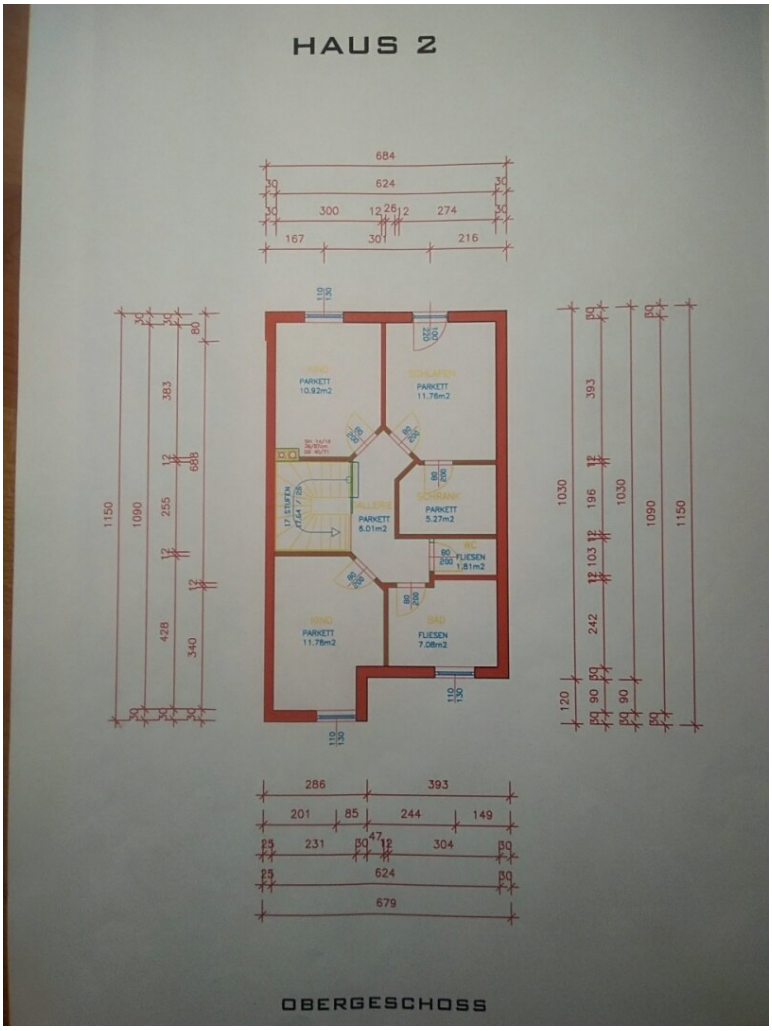


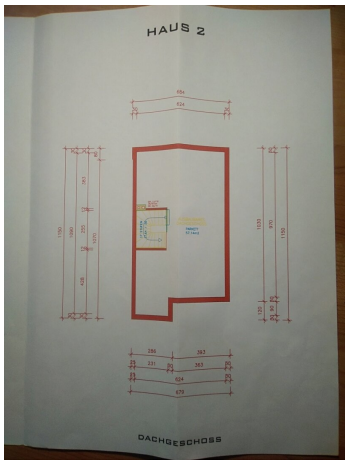


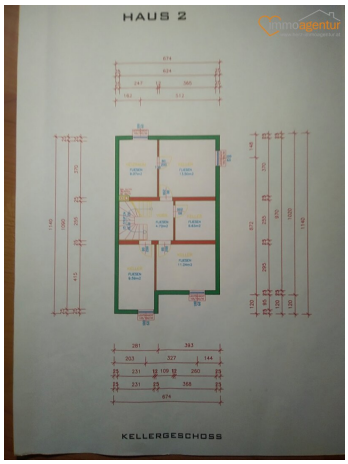




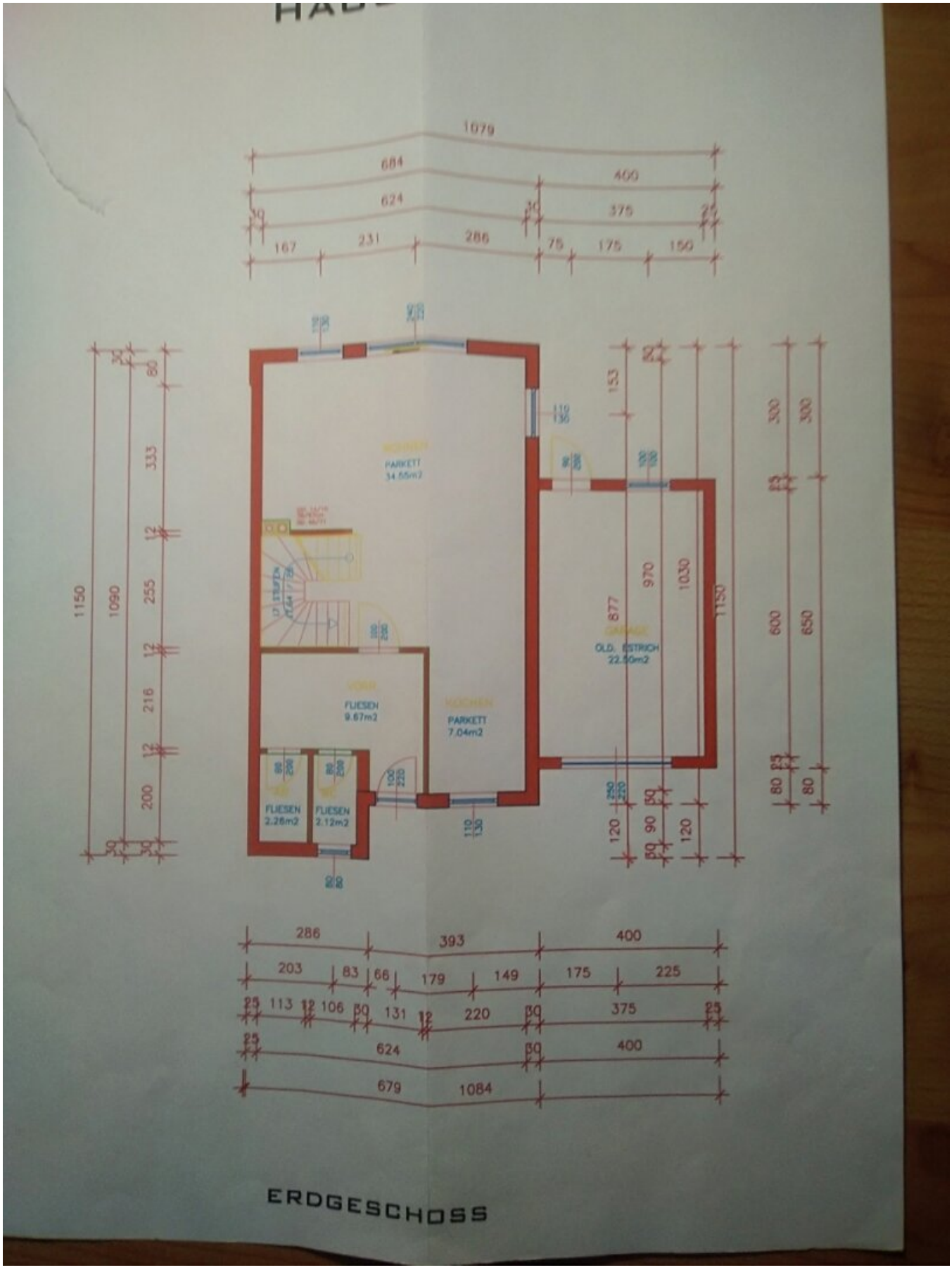

ERDGESCHOSS


HAUS 2
684
624
300
274
167
301
216
PARKETT
10.92m2
SCHLAFEN
PARKETT
11.76m2
SCHRANK
PARKETT
5.27m2
PARKETT
6.01m2
WC
FLIESEN
1.81m2
PARKETT
11.78m2
BAD
FLIESEN
7.08m2
1150
1090
1030
286
393
201
85
244
149
231
304
624
679
OBERGESCHOSS


HAUS 2
DACHGESCHOSS

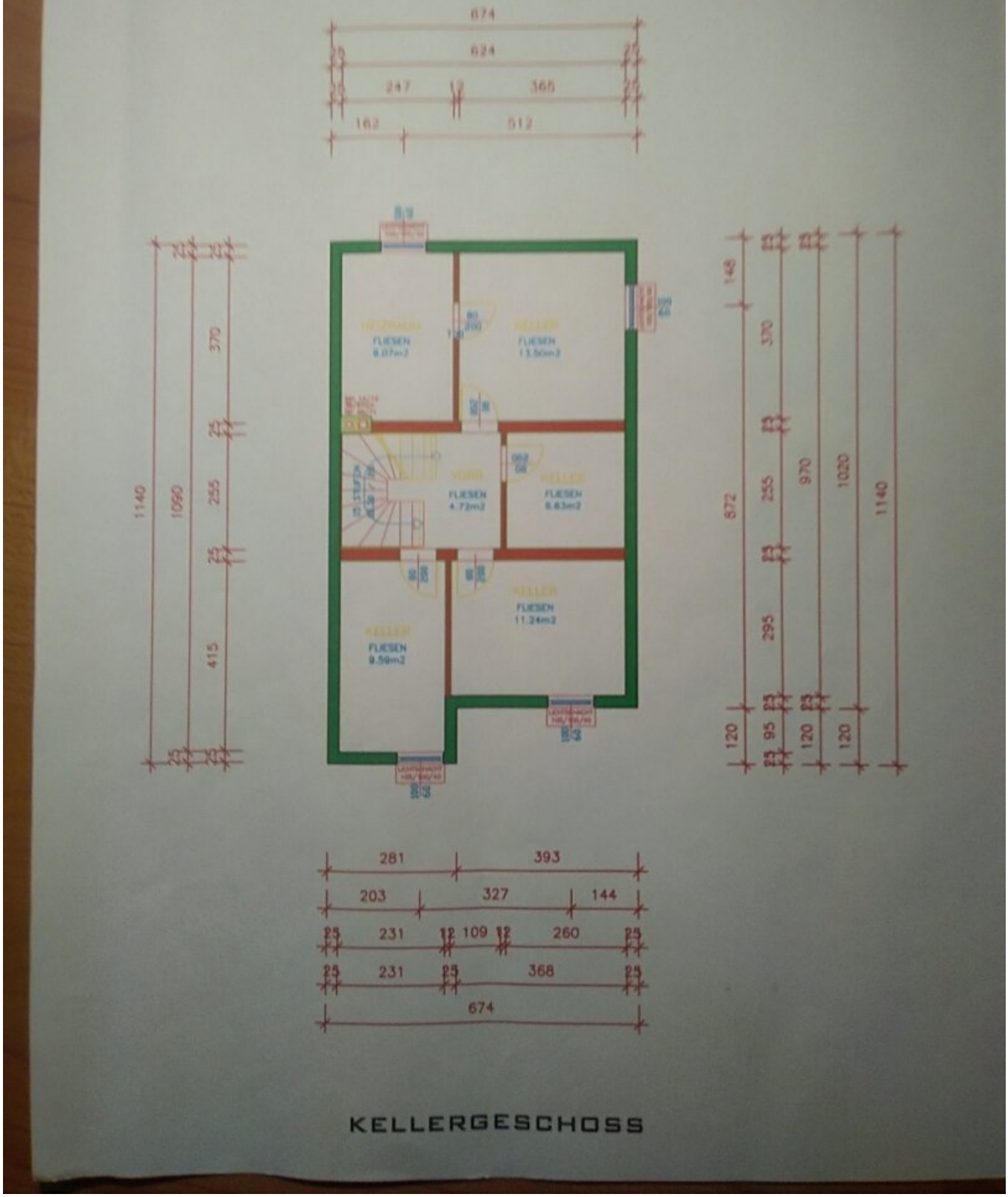

HAUS 2
KELLERGESCHOSS


AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE
TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT
Michael Tüchler, MBA MPA
0664 - 355 86 22
immoagentur
Immobilien und mehr
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



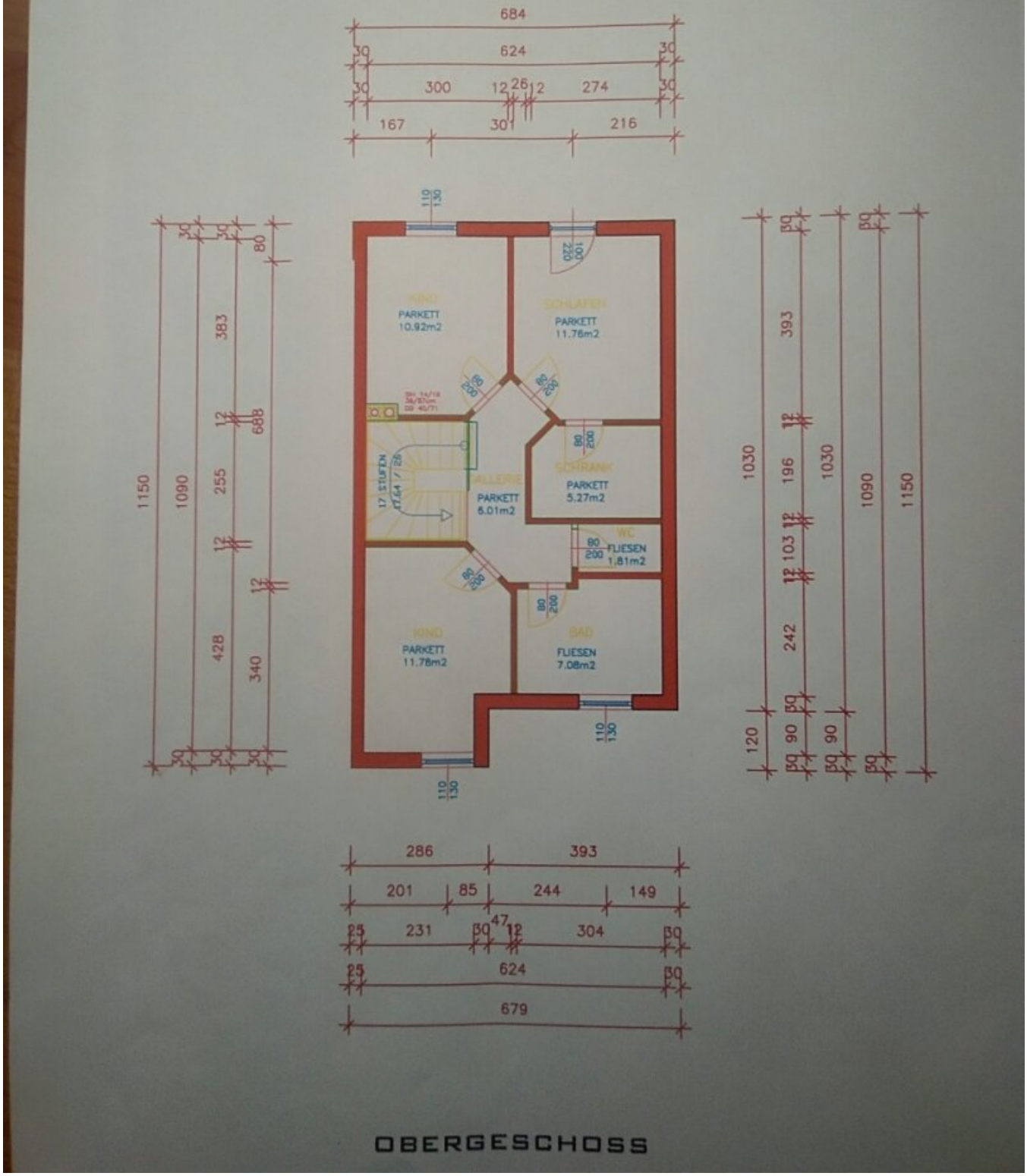
ERDGESCHOSS

HAUS 2

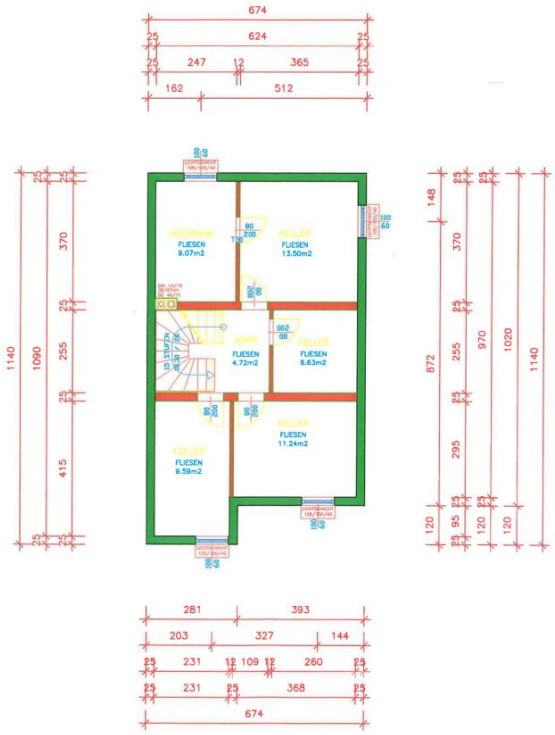


KELLERGESCHOSS

HAUS 2

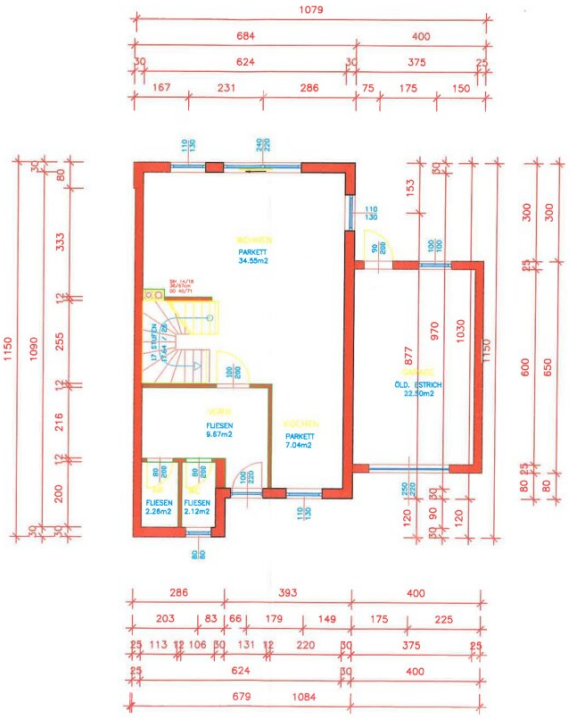

684
624
300
274
167
301
216
KIND
PARKETT
10.92m2
SCHLAFEN
PARKETT
11.76m2
17 STUFEN
ø164 / 26
GALERIE
PARKETT
6.01m2
SCHRANK
PARKETT
5.27m2
WC
FLIESEN
1,81m2
KIND
PARKETT
11.78m2
BAD
FLIESEN
7.08m2
1150
1090
383
688
255
428
340
1030
393
196
242
120
90
286
393
201
85
244
149
231
304
624
679
OBERGESCHOSS

HAUS 2



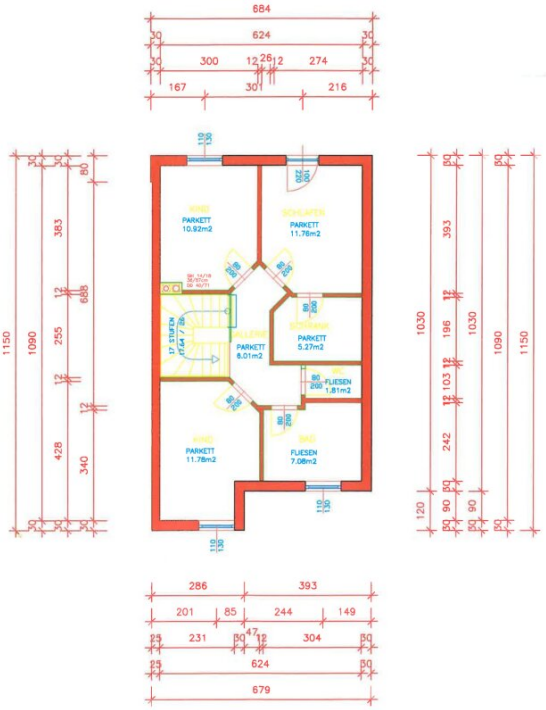
KELLERGESCHOSS

HAUS 2



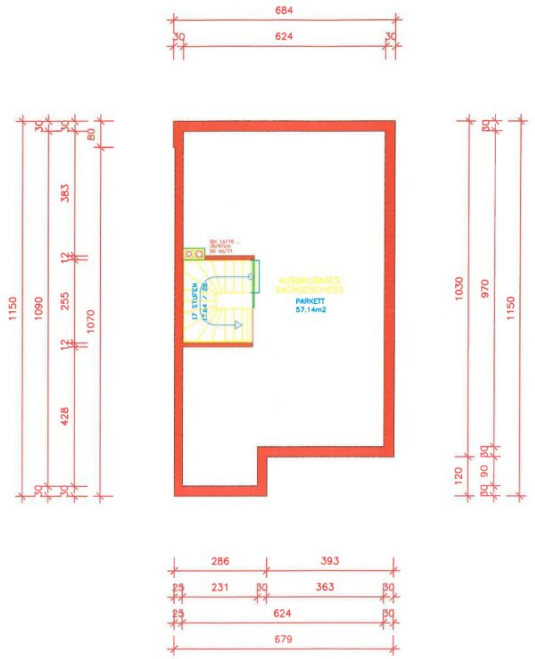
ERDGESCHOSS

HAUS 2

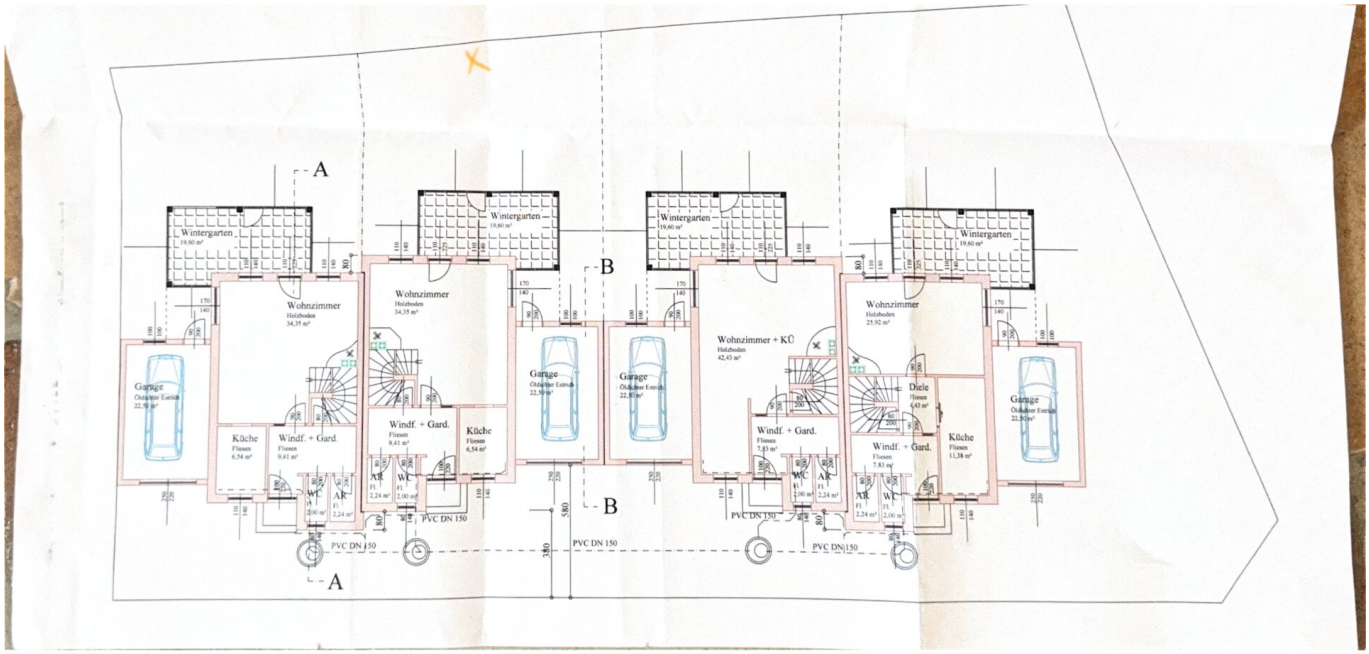


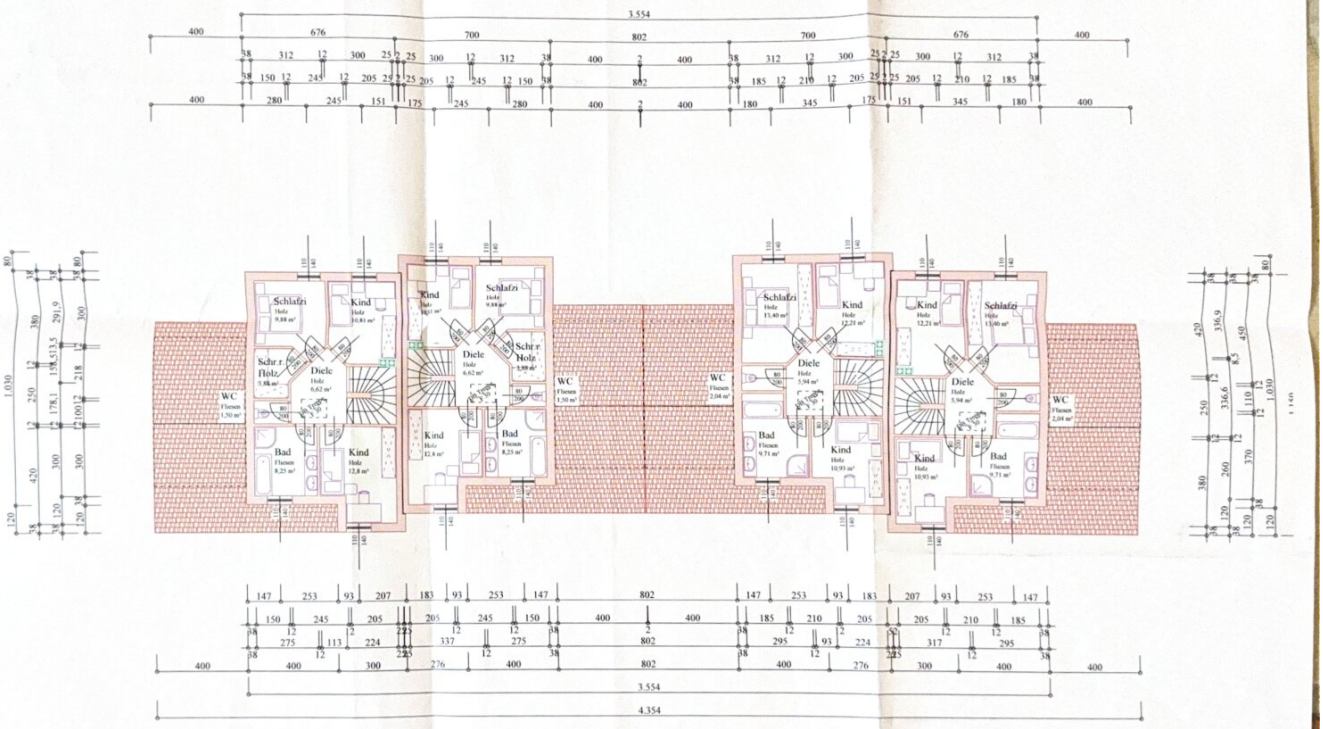
OBERGESCHOSS

HAUS 2

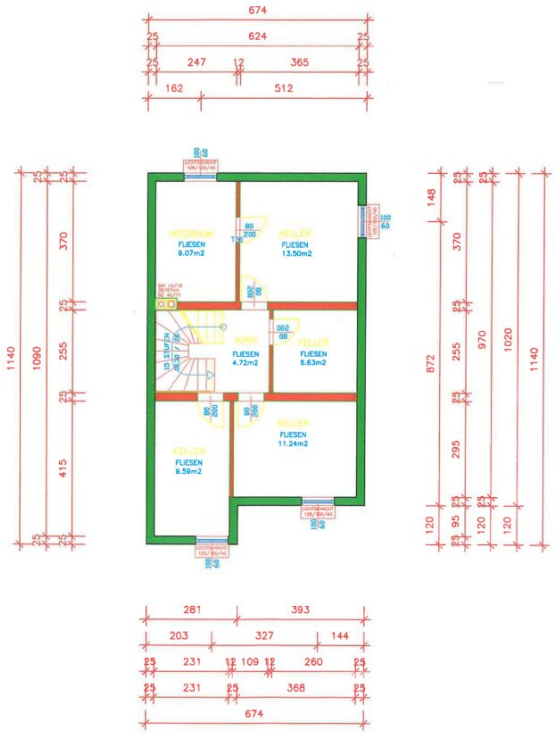


DACHGESCHOSS


A
B
Wintergarten
19,60 m²
Wohnzimmer
Holzboden
34,35 m²
Garage
Oldesloer Estrich
22,50 m²
Küche
Fliesen
6,54 m²
Windf. + Gard.
Fliesen
9,41 m²
WC
Fl.
2,00 m²
AR
Fl.
2,24 m²
PVC DN 150
Wohnzimmer + KÜ
Holzboden
42,43 m²
Diele
Fliesen
4,43 m²
Windf. + Gard.
Fliesen
7,83 m²
Küche
Fliesen
11,38 m²

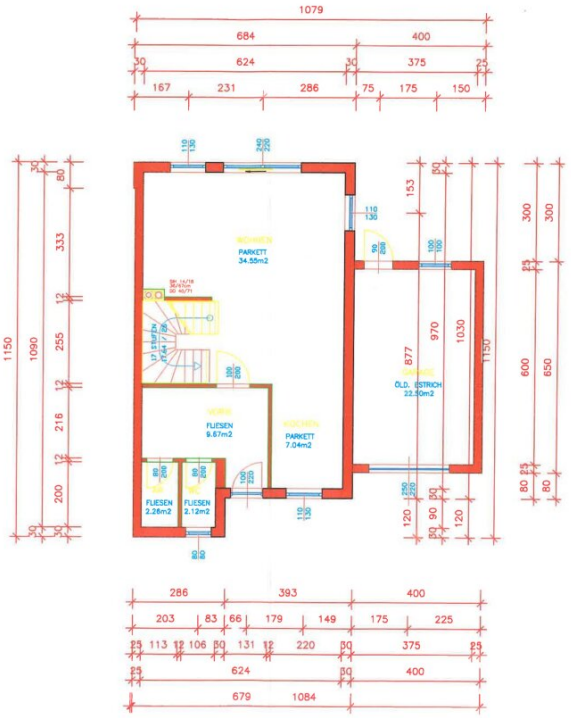

3.554
400
676
700
802
700
676
400
Schlafzi
Kind
Diele
Schr.r
Holz
WC
Fliesen
Bad
Fliesen
Kind
Holz
Schlafzi
Holz
Kind
Holz
Diele
Holz
WC
Fliesen
Bad
Fliesen
Kind
Holz
Schlafzi
Holz
Kind
Holz
Diele
Holz
WC
Fliesen
Kind
Holz
Bad
Fliesen
3.554
4.354

HAUS 2



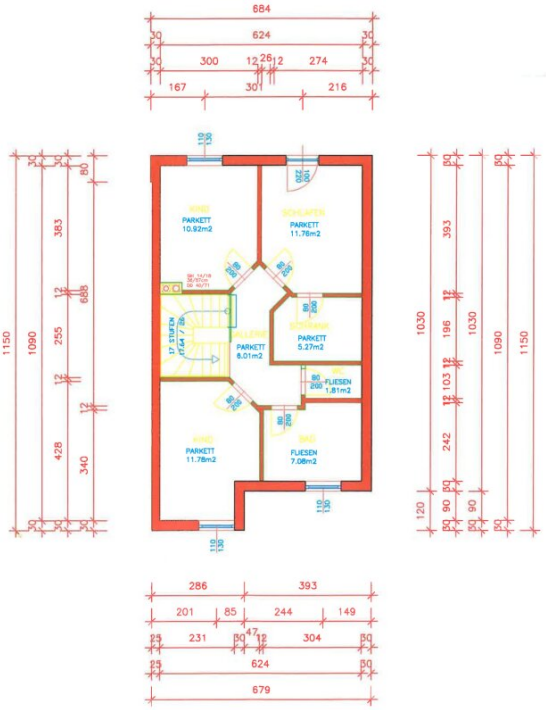
KELLERGESCHOSS

HAUS 2



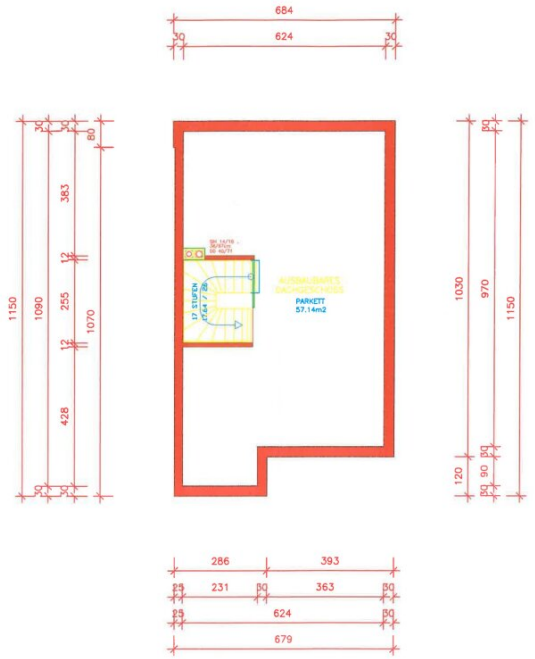
ERDGESCHOSS

HAUS 2

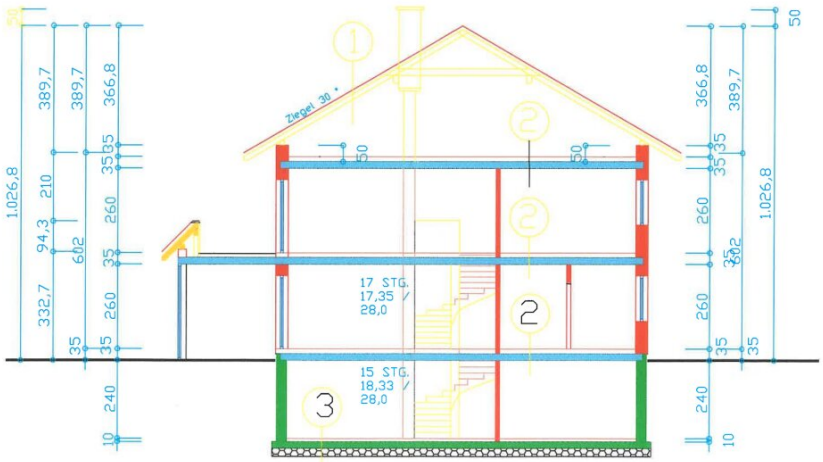


OBERGESCHOSS

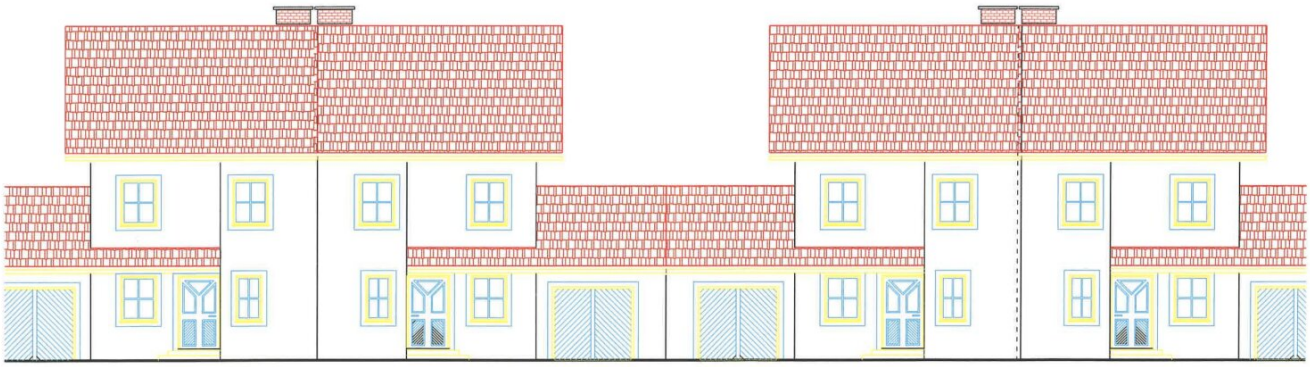
HAUS 2



DACHGESCHOSS


1.026,8
389,7
389,7
366,8
210
94,3
602
332,7
260
260
35
35
35
35
35
240
10
50
50
Ziegel 30 °
17 STG.
17,35
28,0
15 STG.
18,33
28,0
1
2
2
3
366,8
389,7
1.026,8
260
260
260
240
10
50

SCHNITT A - A



NORDOSTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

Objektbeschreibung

Viel Platz zum Wohnen, Leben und Ankommen

Dieses großzügige Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage von Ansfelden-Freindorf bietet mit rund 167 m² Wohnnutzfläche viel Platz für Familien und alle, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach verbinden möchten. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Modernisierung der Heizungsanlage im Oktober 2023: Die zuvor bestehende Gasheizung wurde durch eine neue Pelletheizung ersetzt und die Heizanlage im Zuge der Umstellung saniert.

Ergänzt wird das großzügige Raumangebot durch einen voll unterkellerten Bereich mit ca. 54,75 m², eine Garage mit ca. 22,50 m², einen eigenen Garten sowie eine überdachte Terrasse. Insgesamt stehen damit rund 245 m² Gesamtnutzfläche zur Verfügung. Der großzügige Wohnbereich mit Schwedenofen bildet den Mittelpunkt des Hauses und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Die Küche, ein Vorraum, ein separates WC ergänzen das Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Schrankraum, eine Galerie, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 57,14 m² zusätzlicher Wohnnutzfläche inklusive begehbarem Schrank. Dieser großzügige Bereich eröffnet zusätzliche Möglichkeiten und kann je nach persönlichen Bedürfnissen beispielsweise als weiterer Wohnbereich, Arbeitsbereich oder Rückzugsort genutzt werden.

Auch abseits der eigentlichen Wohnräume steht viel Platz zur Verfügung. Der rund 54,75 m² große Keller umfasst einen Heizraum, vier Kellerräume sowie einen Vorraum und bietet zusätzliche Nutzungs- und Staumöglichkeiten. Die rund 22,50 m² große Garage sowie ein weiterer Stellplatz ergänzen das Platzangebot. Der eigene Garten und die überdachte Terrasse erweitern den Wohnbereich nach draußen und runden das Gesamtangebot ab.

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit ca. € 183,83 und setzen sich aus Rauchfangkehrer (€ 15,12), Wasser (€ 135,10), Abfall (€ 16,31) und Grundsteuer (€ 17,30) zusammen.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 167 m² Wohnnutzfläche
- ca. 245 m² Gesamtnutzfläche
- ca. 54,75 m² Keller

- ca. 22,50 m² Garage
- ca. 354 m² Grundstücksfläche
- großzügiger Wohnbereich mit Schwedenofen
- ausgebautes Dachgeschoss
- eigener Garten
- überdachte Terrasse
- Garage und zusätzlicher Stellplatz
- Heizungsanlage 10/2023 umfassend modernisiert: Gasheizung durch neue Pelletheizung ersetzt
- Baujahr 2003
- HWB: 98 kWh/m²a, Klasse C
- fGEE: 1,28, Klasse C

Raumaufteilung

Erdgeschoss ca. 55,65 m²

- Wohnzimmer: ca. 34,55 m²

- Küche: ca. 7,04 m²
- Vorraum: ca. 9,67 m²
- WC: ca. 2,26 m²

Obergeschoss ca. 54,63 m²

- Schlafzimmer: ca. 11,76 m²
- Kinderzimmer 1: ca. 10,92 m²
- Kinderzimmer 2: ca. 11,78 m²
- Schrankraum: ca. 5,27 m²
- Galerie: ca. 6,01 m²
- Badezimmer: ca. 7,08 m²
- WC: ca. 1,81 m²

Ausgebautes Dachgeschoss

ca. 57,14 m² zusätzliche Wohnnutzfläche inklusive begehbarem Schrank.

Keller

- Fünf Kellerräume

Garage

- ca. 22,50 m² plus Dachboden

- sowie zusätzlicher Stellplatz

Sie suchen ein Zuhause mit deutlich mehr Platz als ein klassisches Reihenhaus bietet? Dann lohnt es sich, diese Immobilie persönlich kennenzulernen. Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Sie haben Ihre passende Immobilie gefunden und wünschen Unterstützung bei der Finanzierung? Gerne stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung und erarbeiten gemeinsam mit ausgewählten Partnern eine auf Ihre persönliche Situation abgestimmte Finanzierungslösung.

Weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen ausschließlich auf schriftliche Anfrage. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor und Zuname, Anschrift, Telefonnummer und Mail -Adresse) bearbeitet werden. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO).

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als circa. Werte der Wohn, Nutz und Nebenflächen.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Zwischenverwertung, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nähere Informationen zu den Kaufnebenkosten finden Sie unter, https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf Weitere Hinweise zum Datenschutz sind auf unserer Website abrufbar: https://www.herz-immoagentur.at.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap