

**Großzügiges, vollunterkellertes Reihenmittelhaus mit
Garten, Garage & ca. 245 m² Gesamtnutzfläche in
Ansfelden**



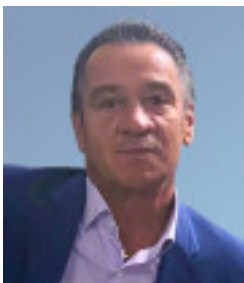
Objektnummer: 659

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:	183,83 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

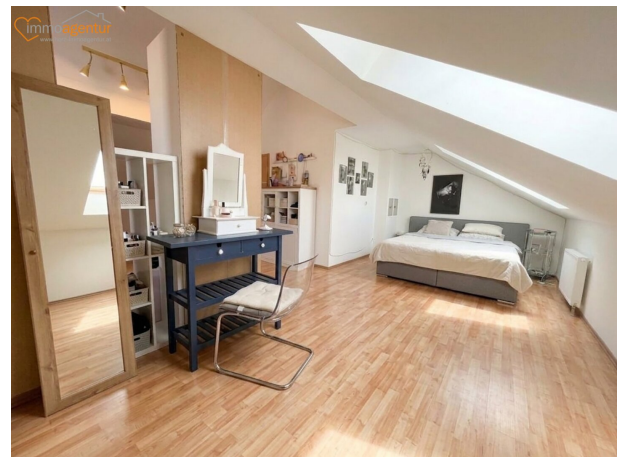
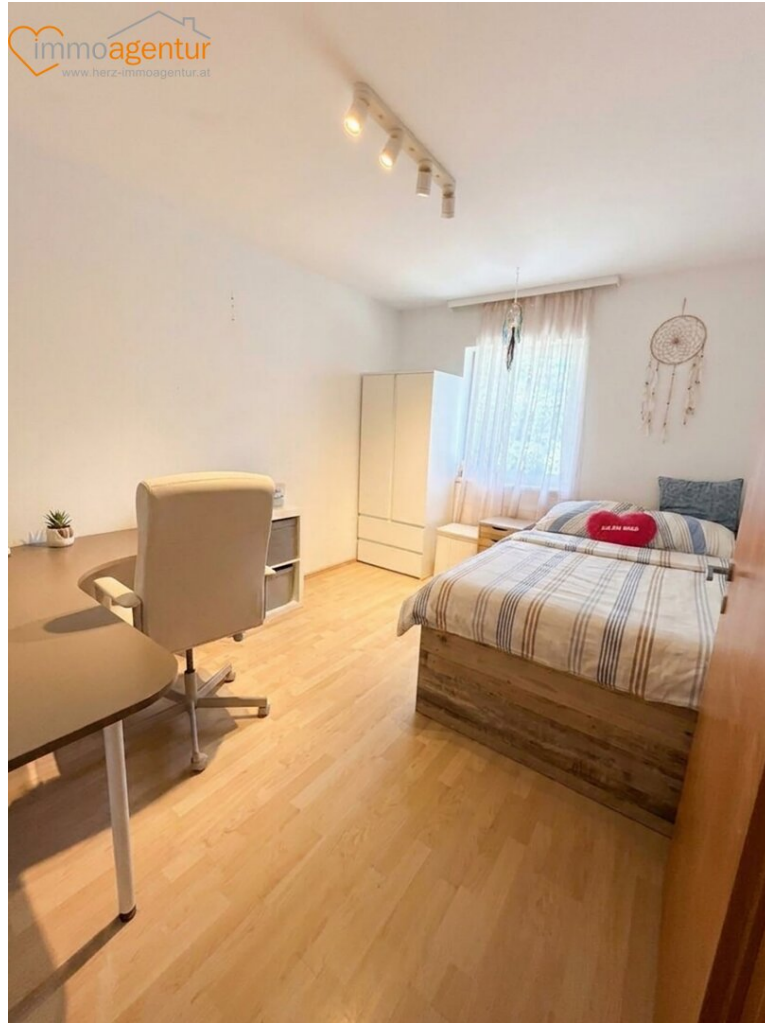
Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641
H +43 (0) 664 355 86 22

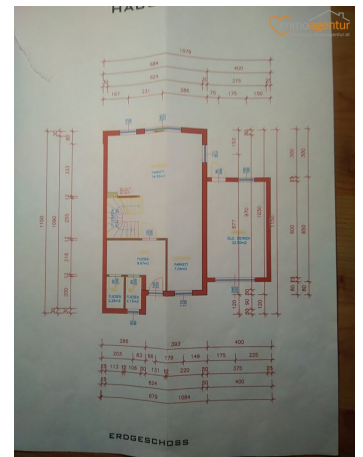
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

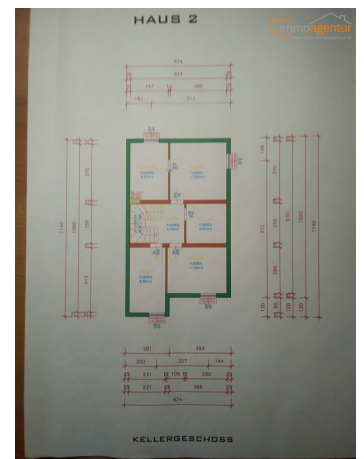
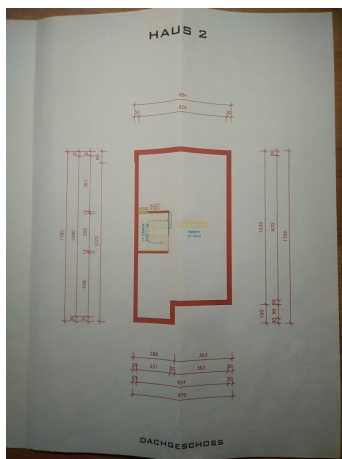
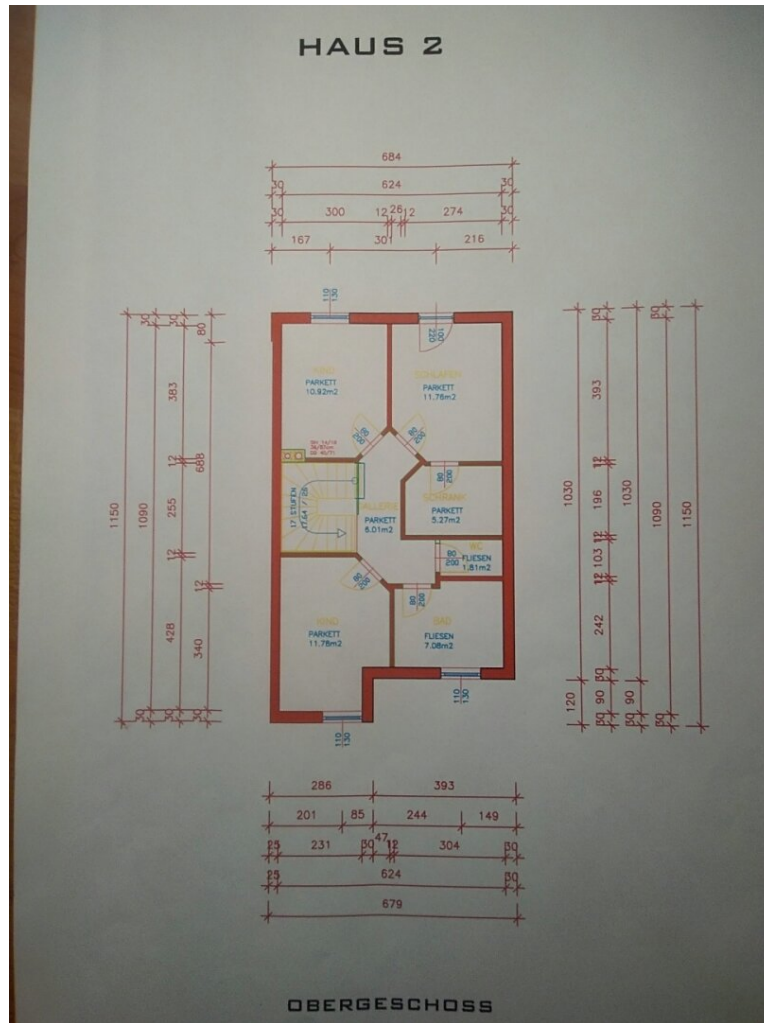














**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

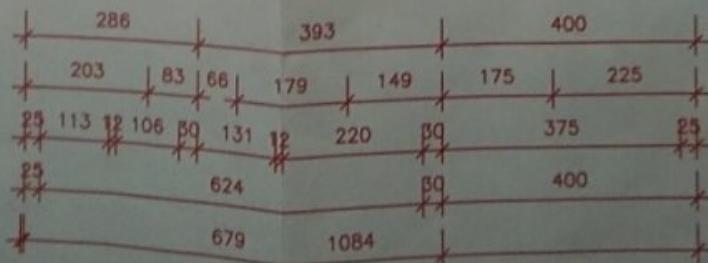
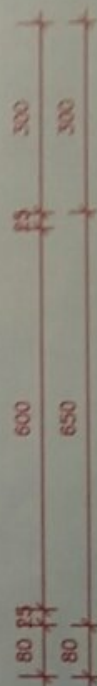
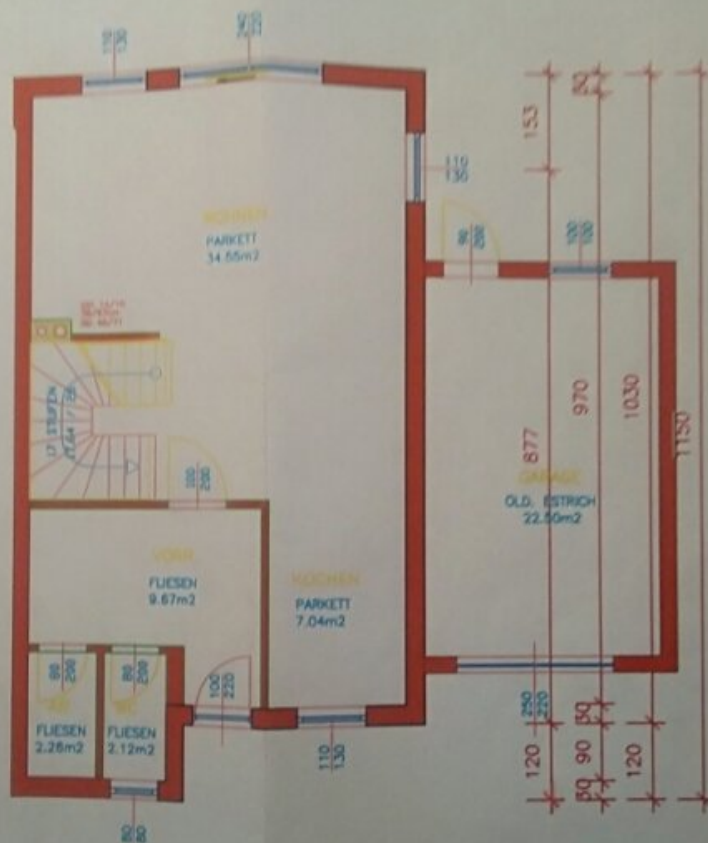
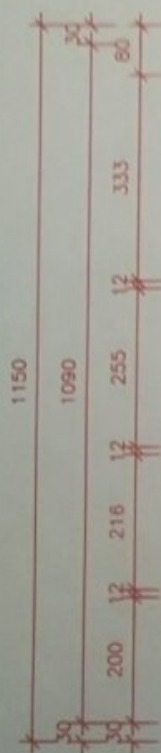
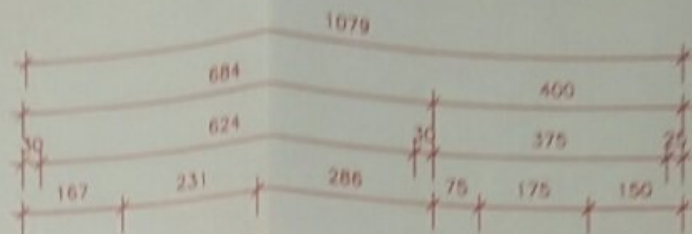
Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

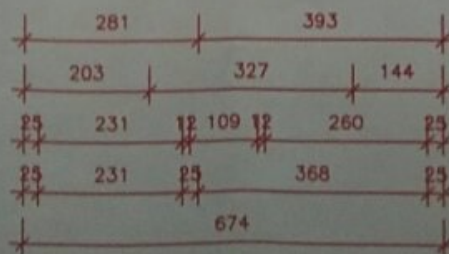
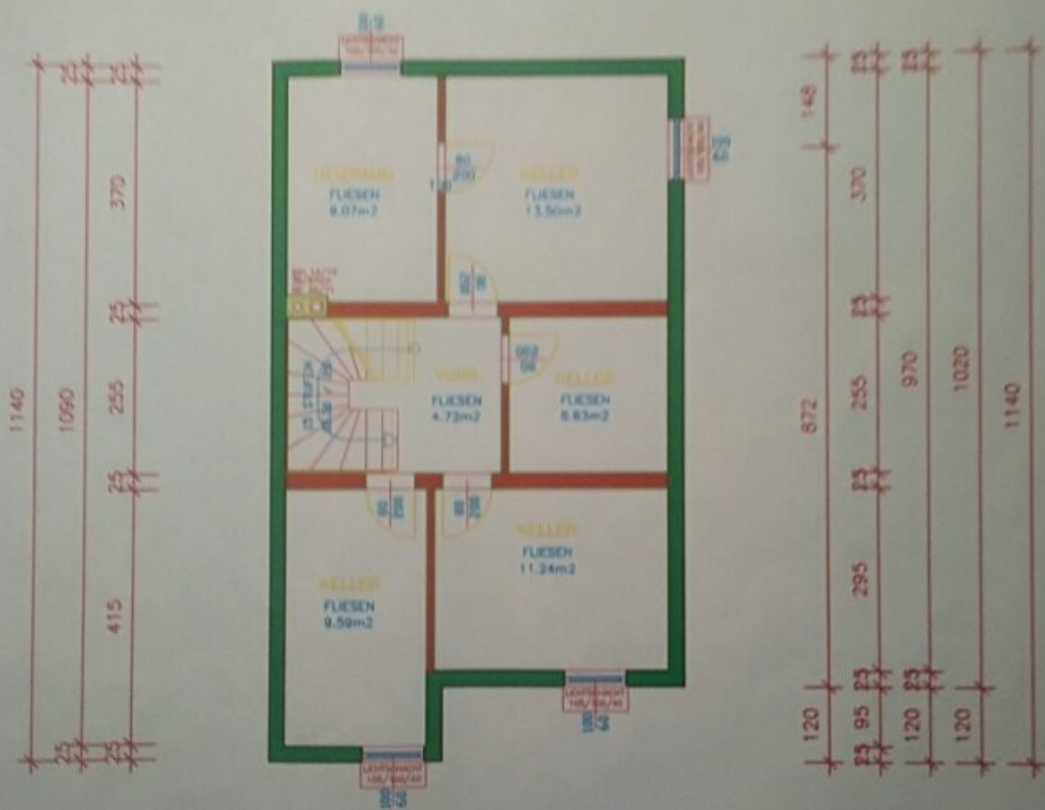
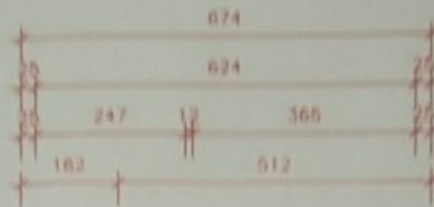


IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



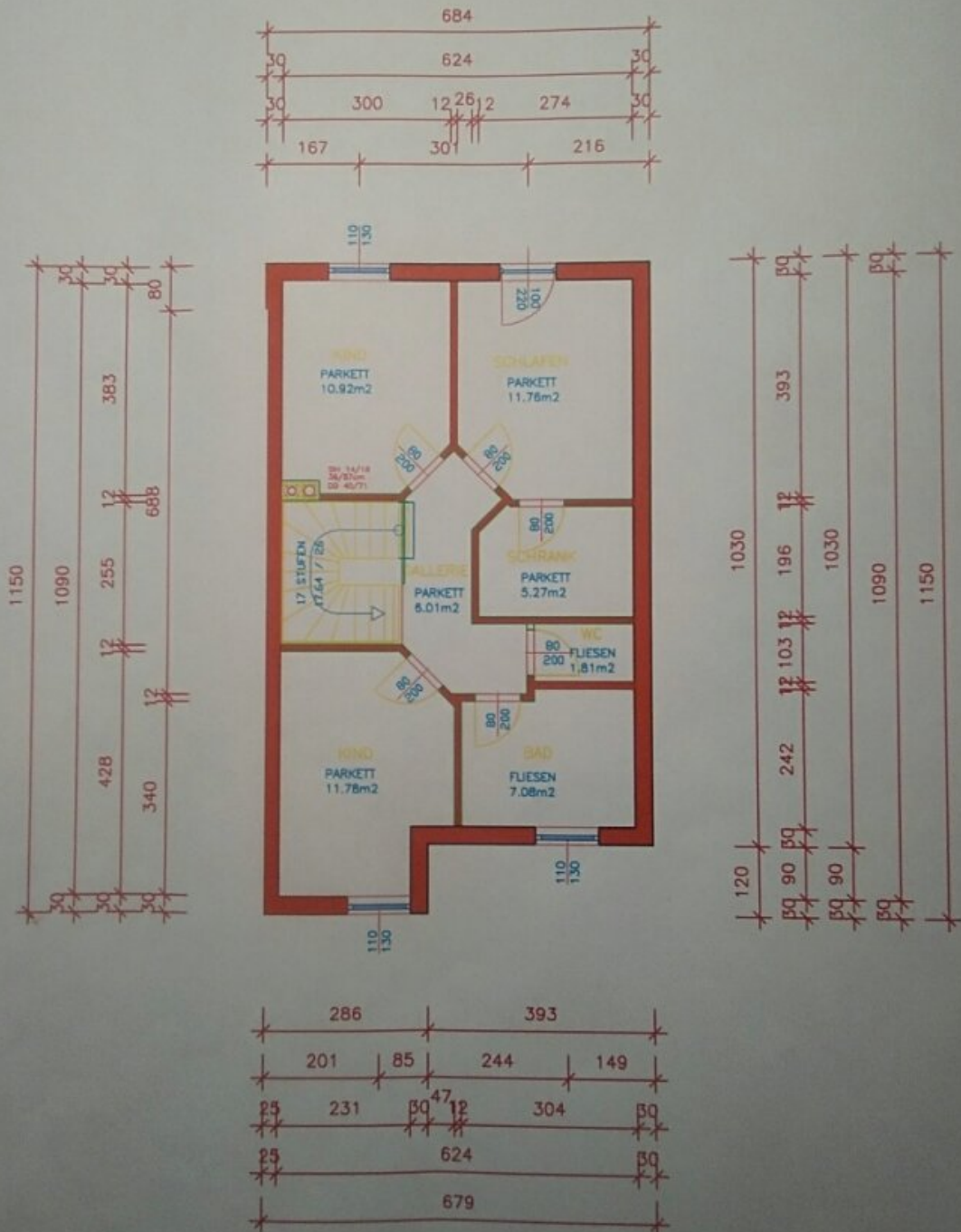
ERDGESCHOSS

HAUS 2



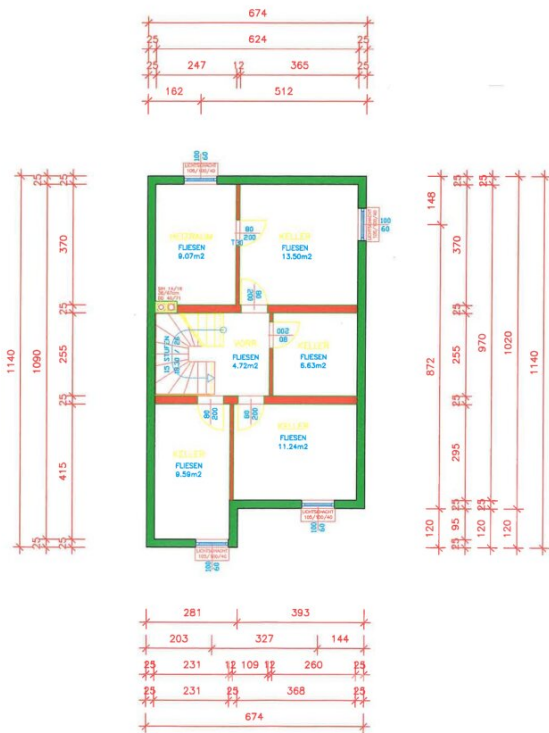
KELLERGEOSCHOSS

HAUS 2



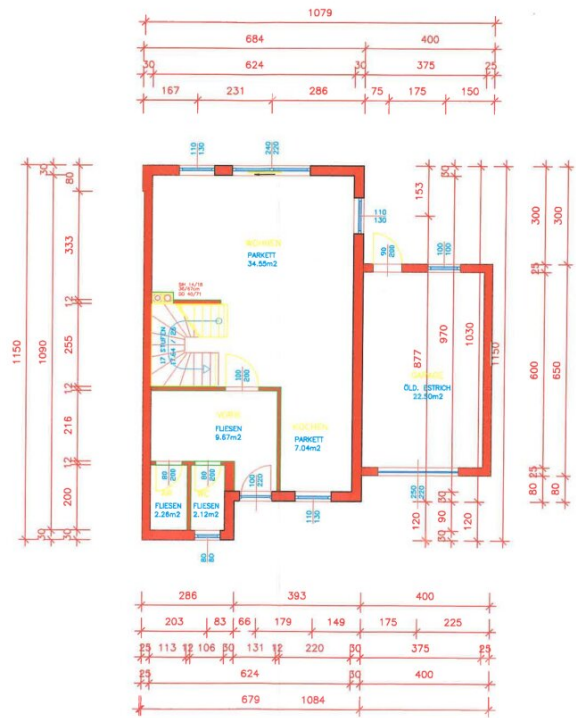
OBERGESCHOSS

HAUS 2



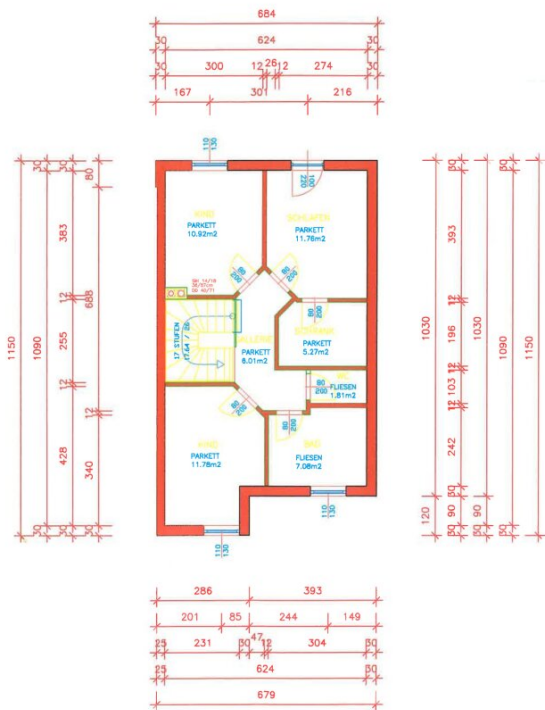
KELLERGESCHOSS

HAUS 2



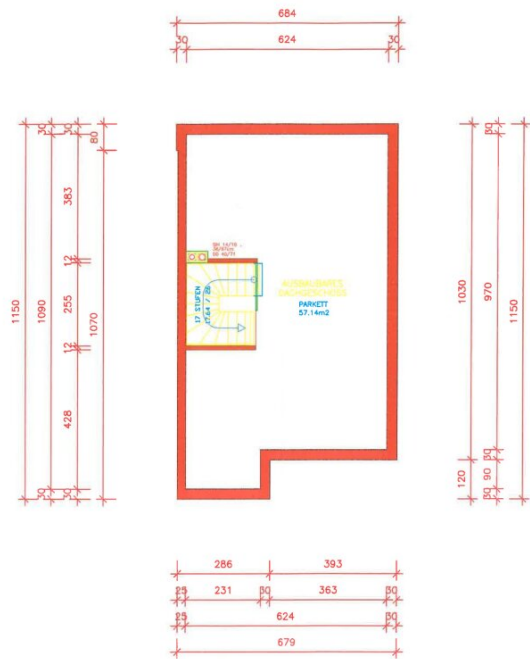
ERDGESCHOSS

HAUS 2

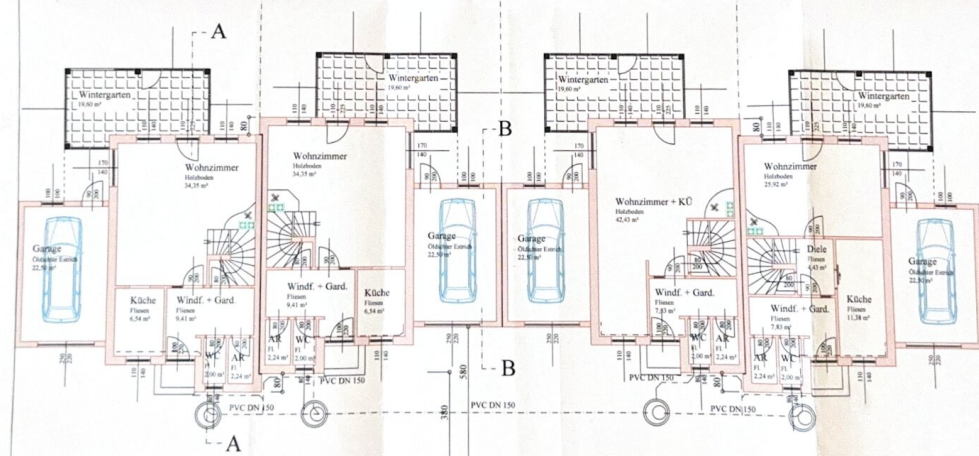


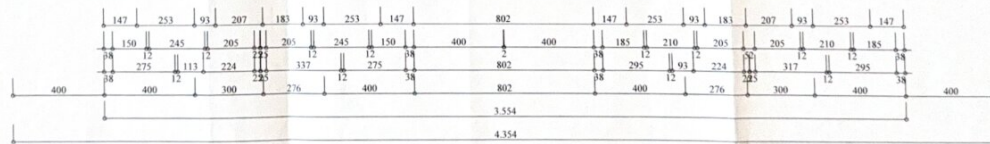
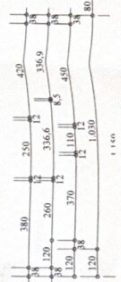
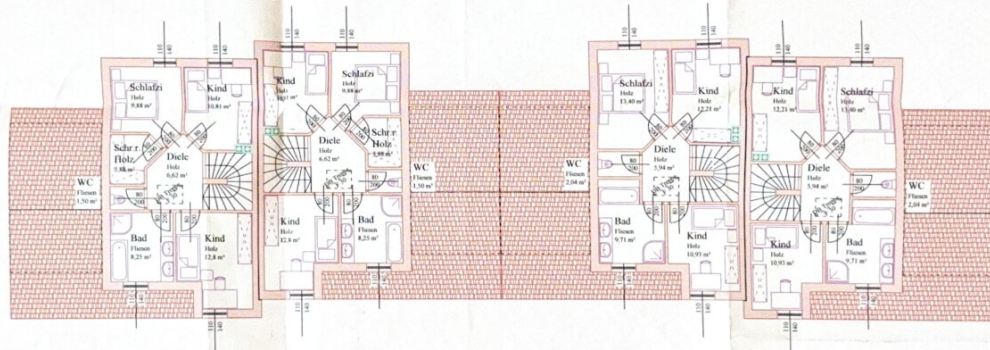
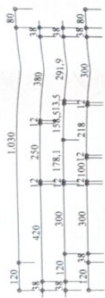
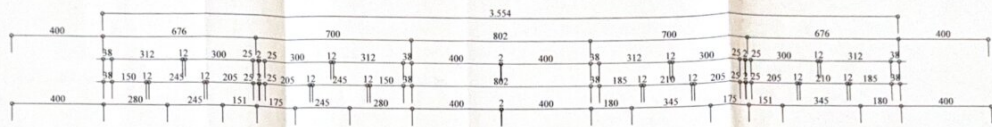
OBERGESCHOSS

HAUS 2

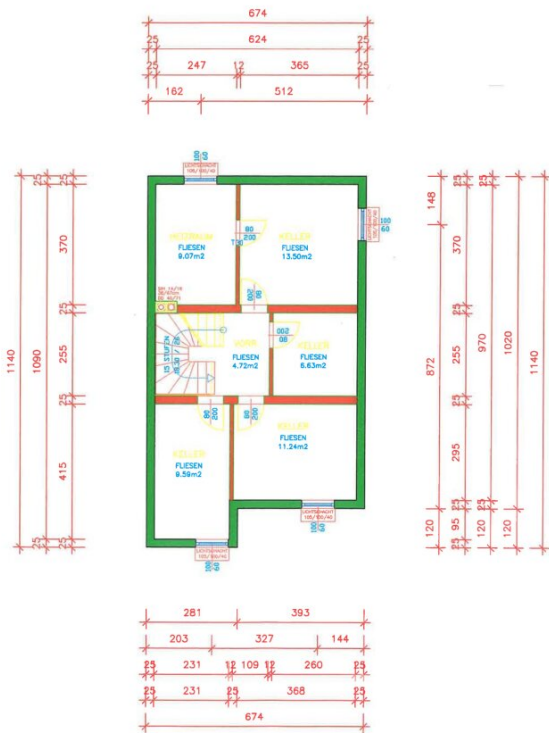


DACHGESCHOSS



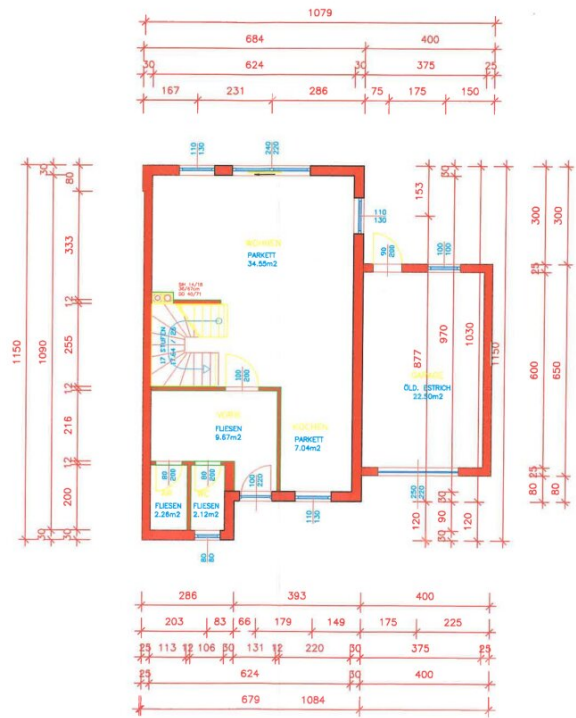


HAUS 2



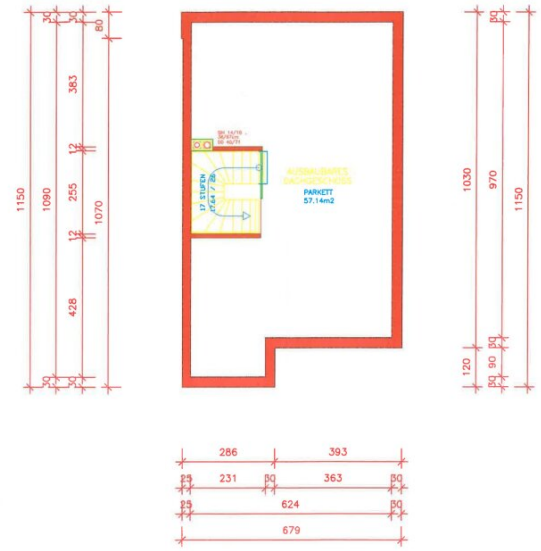
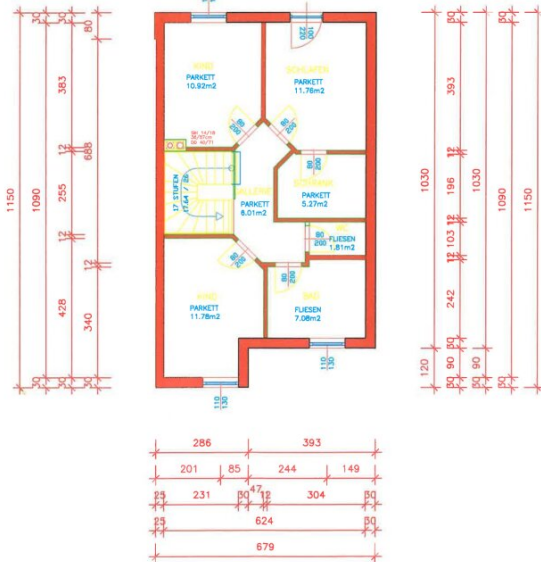
KELLERGESCHOSS

HAUS 2

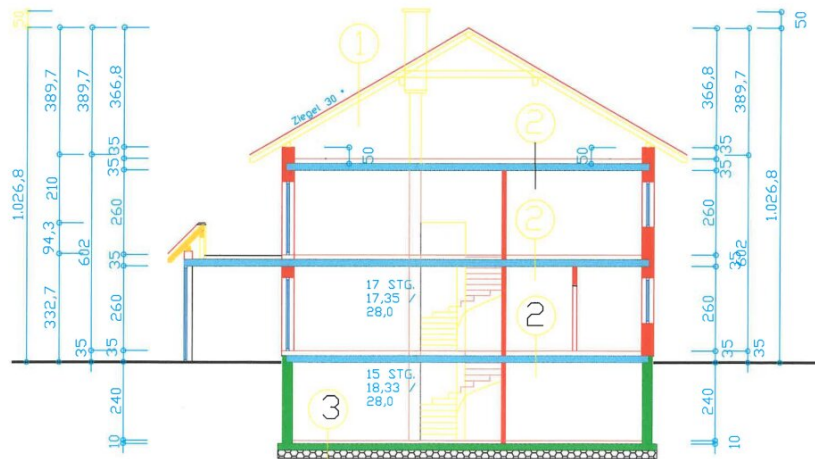


ERDGESCHOSS

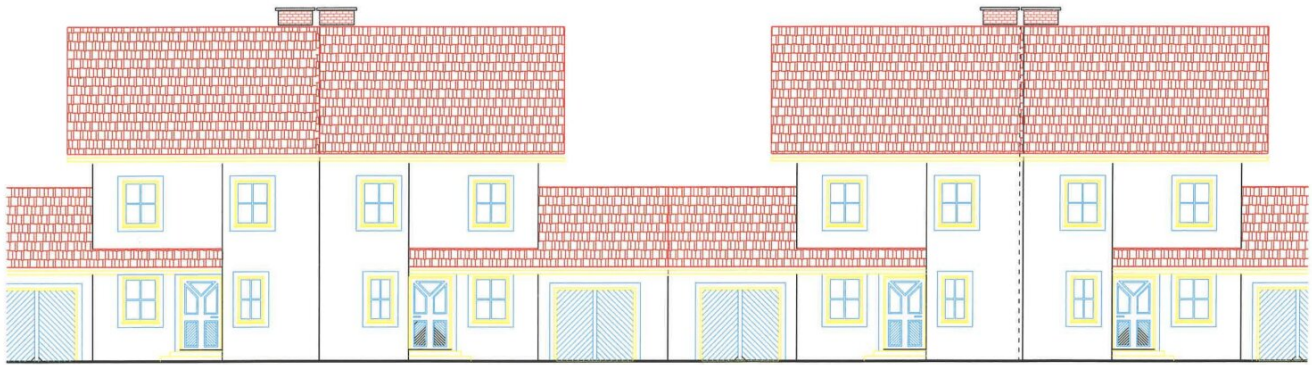
A diagram of a 4x4 grid with numbers at intersections. The numbers are: Row 1: 684 (top), 624 (top), 300 (left), 12 (left), 26 (left), 12 (left), 274 (right), 30 (right), 30 (right). Row 2: 167 (left), 301 (left), 216 (right). Row 3: 301 (left), 216 (right). Row 4: 301 (left), 216 (right).



DACHGESCHOSS



SCHNITT A - A



NORDOSTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

Objektbeschreibung

Großzügiges mit neuer Heizung, vollunterkellertes Reihenmittelhaus mit Garten, Garage & ca. 245 m² Gesamtnutzfläche in Ansfelden

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Ansfelden-Freindorf überrascht mit einem großzügigen Raumangebot und bietet viel Platz für Familie, Homeoffice, Hobby und Stauraum.

Auf rund 167 m² Wohnnutzfläche auf drei Ebenen erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen Wohnbereichen. Ergänzt wird das Haus durch einen voll unterkellerten Bereich sowie eine Garage. Insgesamt stehen rund 245 m² Gesamtnutzfläche zur Verfügung, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Besonders hervorzuheben sind der gemütliche Wohnbereich mit Schwedenofen, die überdachte Terrasse, **der eigene Gartenbereich sowie die neue Pellet-Zentralheizung aus 2025**. Das ausgebautе Dachgeschoss erweitert das Raumangebot zusätzlich und schafft weitere Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Freizeit. Ein Haus mit viel Platz, Garten, Garage und großzügiger Gesamtnutzfläche, ideal für alle, die mehr Raum zum Wohnen, Arbeiten und Leben suchen.

Eckdaten

- Wohnnutzfläche: ca. 167 m²
- Keller: ca. 54,75 m²
- Garage: ca. 22,50 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 245 m²
- Baujahr: 2003
- **Pellet-Zentralheizung (Baujahr 2025)**
- Schwedenofen im Wohnbereich

- Überdachte Terrasse
- Garten zur exklusiven Nutzung
- Garage und zusätzlicher Stellplatz

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 55,65 m²)

- Wohnzimmer: 34,55 m²
- Küche: 7,04 m²
- Vorraum: 9,67 m²
- WC: 2,26 m²
- Bad/Dusche: 2,12 m²

Obergeschoss (ca. 54,63 m²)

- Schlafzimmer: 11,76 m²
- Kinderzimmer 1: 10,92 m²
- Kinderzimmer 2: 11,78 m²
- Schrankraum: 5,27 m²

- Galerie: 6,01 m²
- Bad: 7,08 m²
- WC: 1,81 m²

Ausgebautes Dachgeschoss inkl. begehbbarer Schrank

zusätzliche Wohnnutzfläche: ca. 57,14 m²

Keller (ca. 54,75 m²)

- Heizraum
- 4 Kellerräume
- Vorraum

Garage ca. 22,50 m²

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie bereits gefunden, wünschen jedoch Unterstützung bei der passenden Finanzierung? Gerne stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung und erarbeiten in Zusammenarbeit mit ausgewählten Partnern, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen zu attraktiven Konditionen.

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
Krankenhaus <6.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.500m
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