

**Neuwertige Doppelhaushälfte in Frastanz mit 7 Zimmern,
Terrasse, Einliegerwohnung & Garage!**



Objektnummer: 5360/1714

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6820 Frastanz
Baujahr:	1996
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Breuss

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996



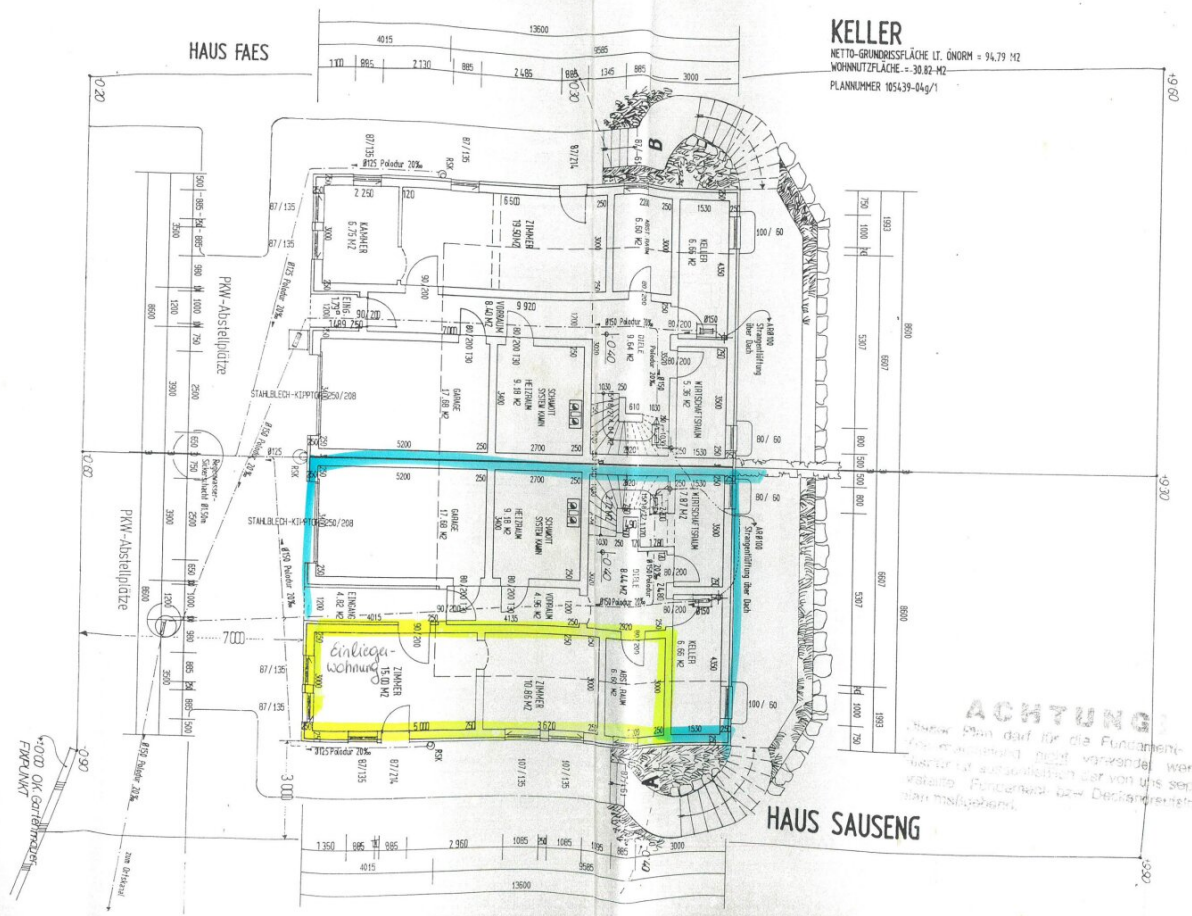












KELLER
NETTO-GRUNDKESSELFLÄCHE LT. ÖNORM = 94,79 M²
WOHNUTZFLÄCHE = 30,82 M²
PLANNUMMER 105439-04g/1

ACHTUNG
Dieser Plan darf für die Fundament- bzw. für die Gründung nicht verwendet werden, wenn er aus anderen Gründen von uns separat als Fundament- bzw. Deckenkonstruktion nicht mitgeliefert wird.

1000 OK Garthofen
Friedrich

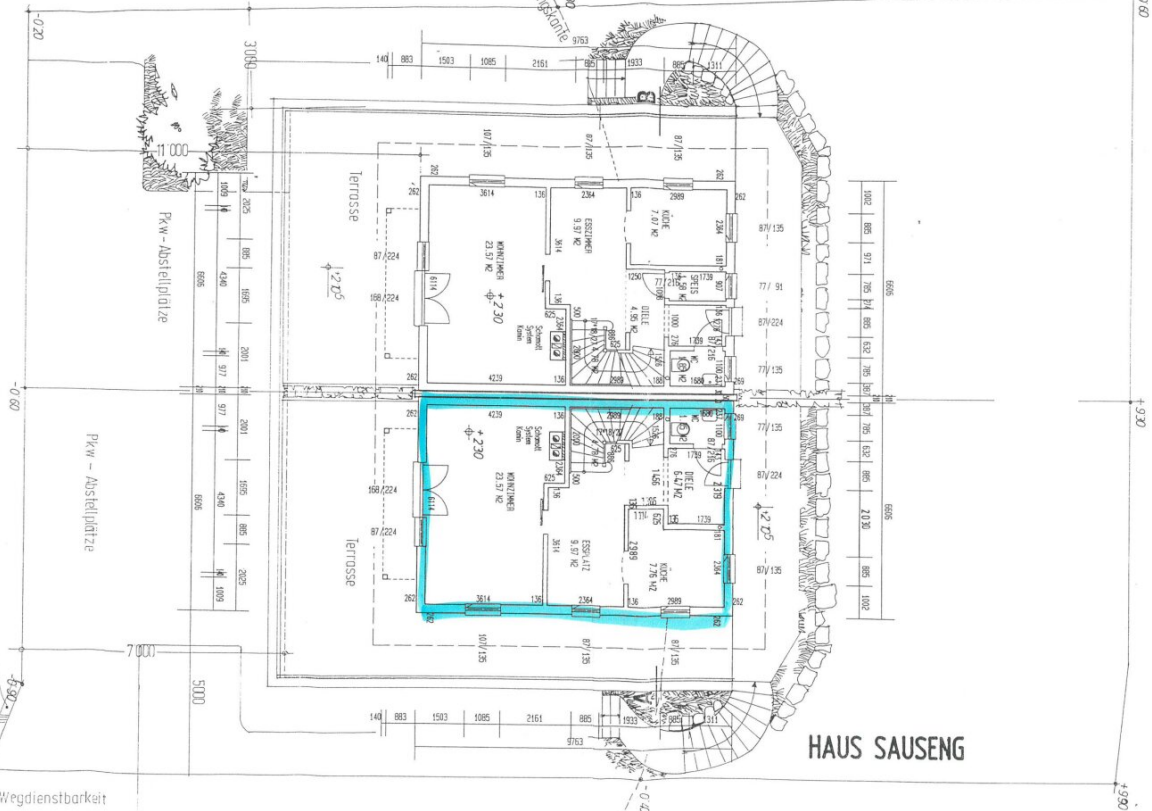
ERDGESCHOSS

NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 54.40 M²
WOHNUTZFLÄCHE = 49.62 M²

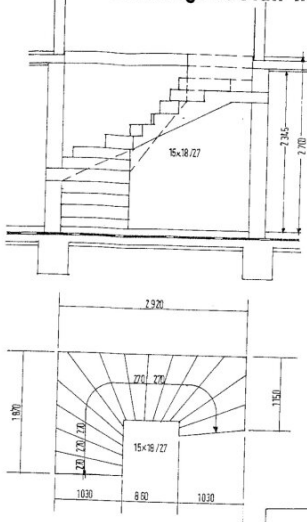
PLANNUMMER 105439-84g/1

HAUS FAES

HAUS SAUSENG

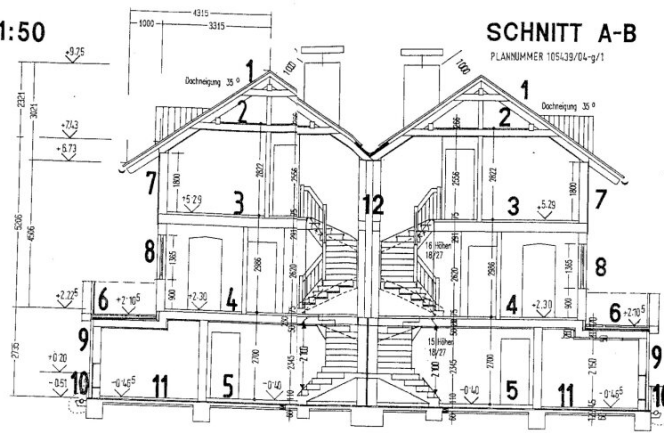


Kellerstiegedetail m 1:50

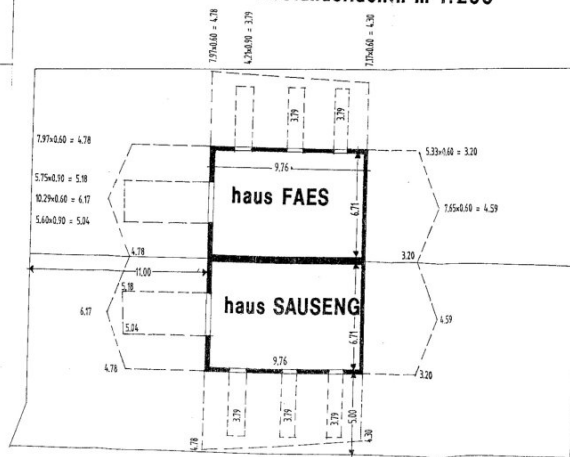


SNITT A-B

PLANNUMMER 105/39/04-g/1



Abstandsflächen m 1:200



1 BRAMAC ALFENACHSTEIN
LÄTTUNG UND KONTERLÄTTUNG
DACHPAPPE (NACHTAPPE)
18 MM VOLLSCHEUNG
HOLZKONSTRUKTION

150 MM MINERALWOLLE FASER
0.15 MM DAMPFBREKSE PE -
24 MM SPANNSCHÜLLUNG
18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE

2 18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE
24 MM VOLLSCHEUNG
DECKENKALKEN

150 MM MINERALWOLLE FASER
0.15 MM DAMPFBREKSE PE -
24 MM SPANNSCHÜLLUNG
18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE

3 BODENBELAG
24 MM KNAUF-TROCKENESTRICH
50 MM POLYSTYROL-HARTSCHÜLLUNG
19 MM SPANPLATTE V20 E1
250 MM HOLZKONSTRUKTION

150 MM MINERALWOLLE FASER
22 MM SPANNSCHÜLLUNG
0.15 MM DAMPFBREKSE PE - I
18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE

4 BODENBELAG
24 MM TROCKENESTRICH
50 MM POLYSTYROL-HARTSCHÜLLUNG
0.15 MM PE - FOLIE
AUF BETON

STÄHLEBEN-FERTIGFELDECKE M.
60 MM TESSALAN AN DER DECKE

5 BODENBELAG
BETON-ENKORNESTRICH 50 MM
80 MM POLYSTYROL-HARTSCHÜLLUNG
TRENNLAGE
FEUCHTIGKEITSSPERRE
120 MM ARMIERTER UNTERLAGSBETON
FOLIE
60 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL

6 BETON-TERRESSCHENPLATTE IN RUN
FILTERMAUS
100 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL
TRENNLAGE
DACHSCHÜLLUNG
60 MM GEFÜLLSBETON
STÄHLEBEN-FERTIGFELDECKE

7 19 MM SCHÜLLUNG
24 MM LÄTTUNG
BETONENWÄPPE 2250
12 MM SPANPLATTE V100 GE1
12.5 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE
200 MM KONSTRUKTION-STEIER
200 MM MINERALWOLLE FASER
0.15 MM DAMPFBREKSE PE - FC
18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE

8 4 MM KUNSTHAUTPUTZ
3 MM BETONSPACHTELMASSSE MIT C
25 MM HOLZKOLLE-LECHTBAUPLA
12 MM SPANPLATTE V100 G E1
200 MM KONSTRUKTION-STEIER
200 MM MINERALWOLLE FASER
0.15 MM DAMPFBREKSE PE - FOLIE
18 MM GIPS-KARTON-FEUEKSCHE

9 20 MM KUNSTHAUT-SOCKELPUTZ
MIT ARMIERUNG
80 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL
PUTZSCHOKK
DAMPFBREKSE IN SCHÜLLUNGSSTEIER

10 VORANLEGERUNG
BRANPLATTE
80 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL
FEUCHTIGKEITSSPERRE

Objektbeschreibung

Schöne Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in Frastanz

Verfügbar ab 2027 | Umfangreich saniert | Einliegerwohnung mit separatem Eingang

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in attraktiver Lage in Frastanz überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Außenflächen und einer separaten Einliegerwohnung – ideal zur Eigennutzung mit zusätzlichem Mieteinkommen oder für Mehrgenerationenwohnen.

In den letzten Jahren wurde die Immobilie laufend und umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Highlights auf einen Blick

- **Ca. 114 m² Wohnfläche** (Haupthaus)
- **Ca. 31 m² Wohnfläche** (Einliegerwohnung)
- Großzügige **ca. 90 m² Sonnenterrasse**
- Balkon im Obergeschoss
- **1 Garage + 3 Außenstellplätze**
- Geräteschopf und praktische Lagerräume
- Umfangreiche Sanierungen von 2019 bis 2025
- Einliegerwohnung mit **eigenen Strom- und Wasserzählern**

- Ideal zur Vermietung oder als Mehrgenerationenlösung
- **Kaufpreis 749.000,00 €**

Erdgeschoss/Keller: Hier befinden sich ein Wasch- und Technikraum, ein großzügiger Hobbyraum sowie ein praktischer Abstell- bzw. Vorratsraum.

1. Obergeschoss: Das Herzstück des Hauses bildet der helle und einladende Wohn- und Essbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch eine moderne Küche mit praktischer Speisekammer, ein Gäste-WC sowie den direkten Zugang zur großzügigen, ca. 90 m² großen Terrasse.

2. Obergeschoss: Auf dieser Etage stehen drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit WC, Badewanne und integrierter Duschfunktion zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie zudem auf den Balkon.

Einliegerwohnung: Die ca. 31 m² große Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und bietet einen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Dank eigener Strom- und Wasserzähler ist eine unkomplizierte Nutzung oder Vermietung gewährleistet. Die Einliegerwohnung eignet sich hervorragend zur Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen oder als eigenständiger Wohnbereich für Familienmitglieder oder Gäste.

Umfangreiche Sanierungen

Zwischen 2019 und 2025 wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter:

- Neue Böden (Laminat und Fliesen)
- Neue Küche inklusive Geräte
- Neue Türen und Zargen
- Erneuerte Elektroinstallation mit kindersicheren Steckdosen
- Komplett saniertes Badezimmer mit Fußbodenheizung und hochwertiger Ausstattung

- Neues Gäste-WC
- Renovierung der Einliegerwohnung
- Neu gestrichene Fassade
- Vergrößerung des Balkons
- Neugestaltung des Gartens mit Feuerstelle, Sitzbereich und Hochbeeten
- Ausbau des Hobbyraums
- Neuer Gas-Brennwertkessel (2025)

Laufende Betriebskosten

- Gas: ca. 149 € pro Monat
- Strom: ca. 60 € pro Monat
- Kanal & Wasser: ca. 60,50 € pro Monat
- Grundsteuer ca 9 € pro Monat

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15

der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap