

Sommer, Garten, Zuhause – Ihr Familienglück in Franzensdorf



Objektnummer: 6556/183

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Franzensdorf
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	103,82 m ²
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	56,24 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



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

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien



Ihr neues Zuhause – hell, freundlich & einladend



Viel Tageslicht



Offene Räume



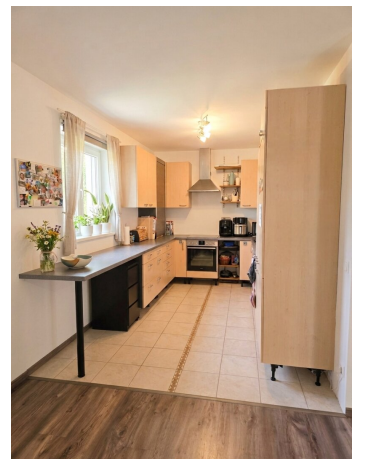
Grüner Garten

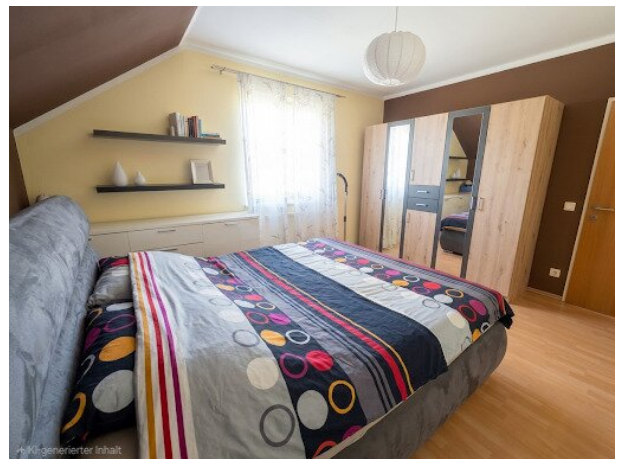
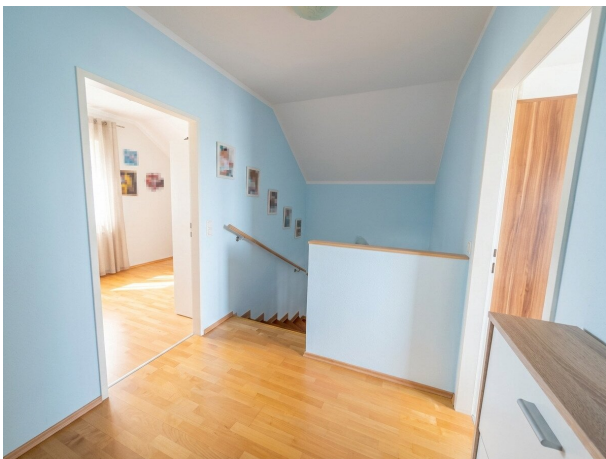


Wohlfühlatmosphäre

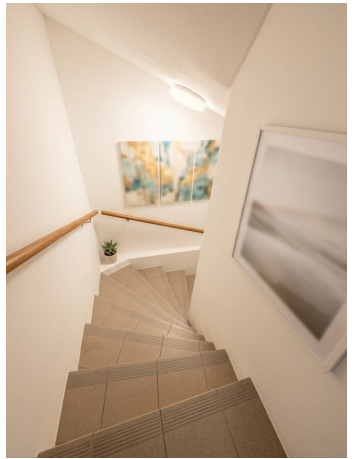
Ein Ort zum Ankommen und Bleiben.







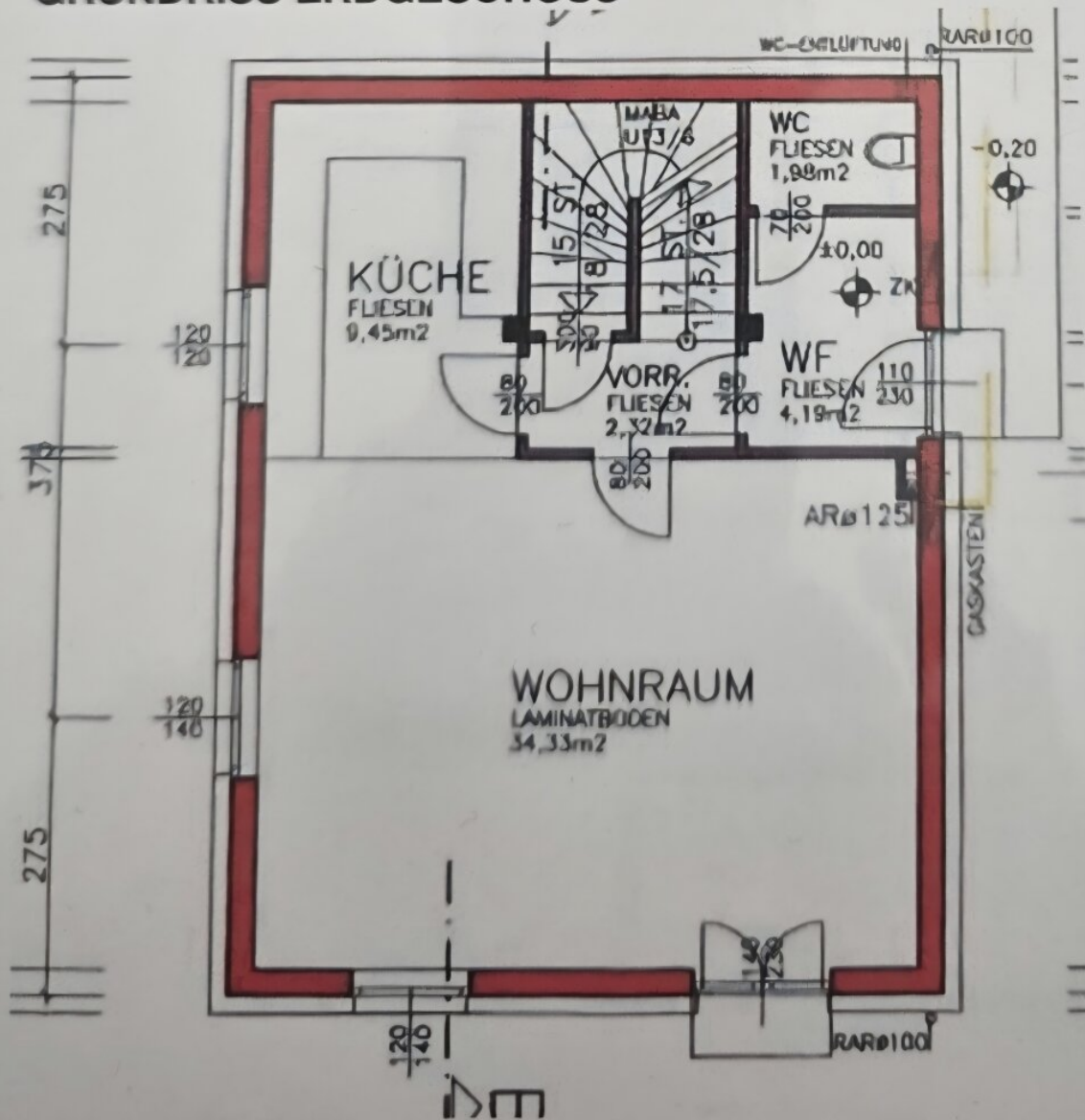




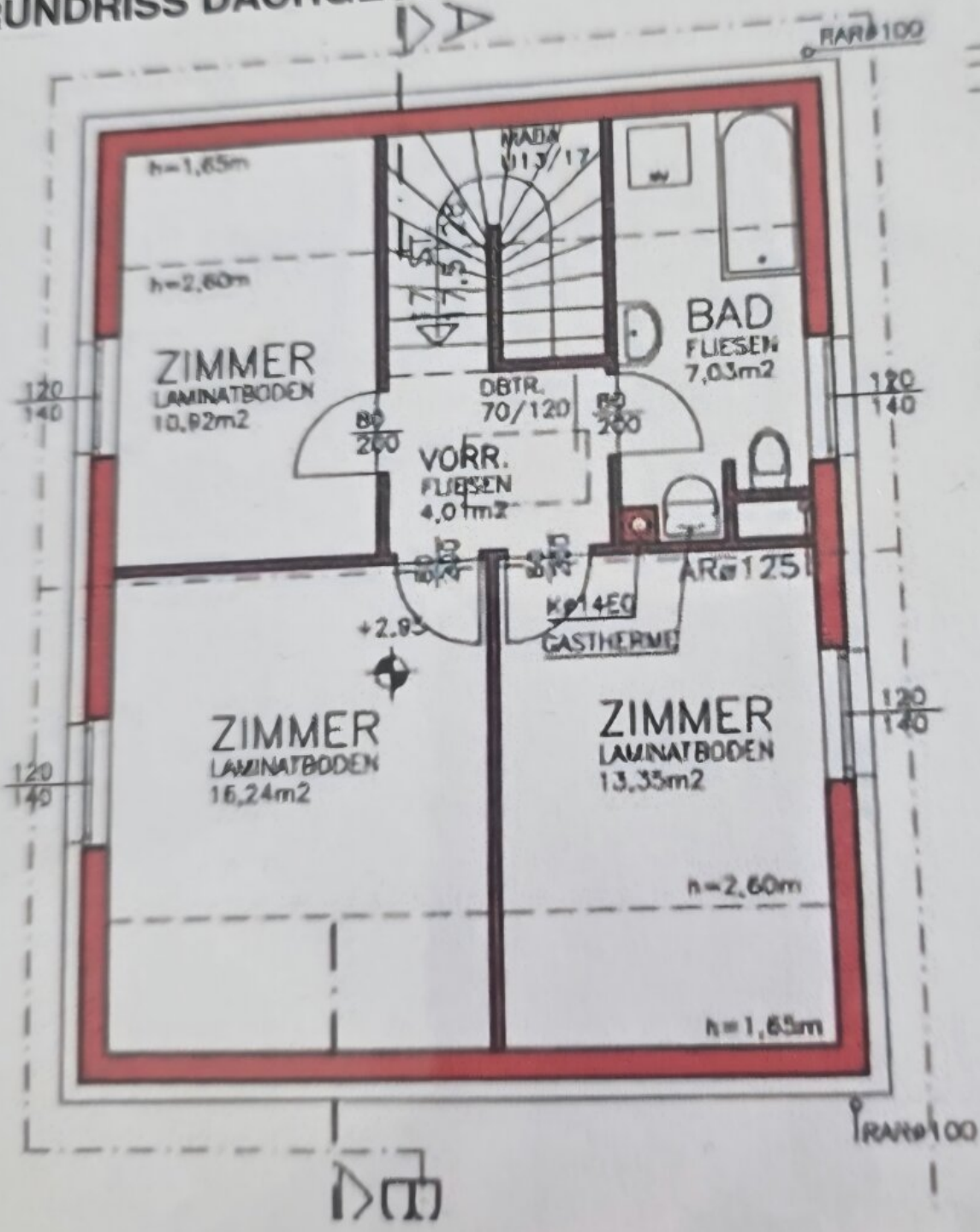


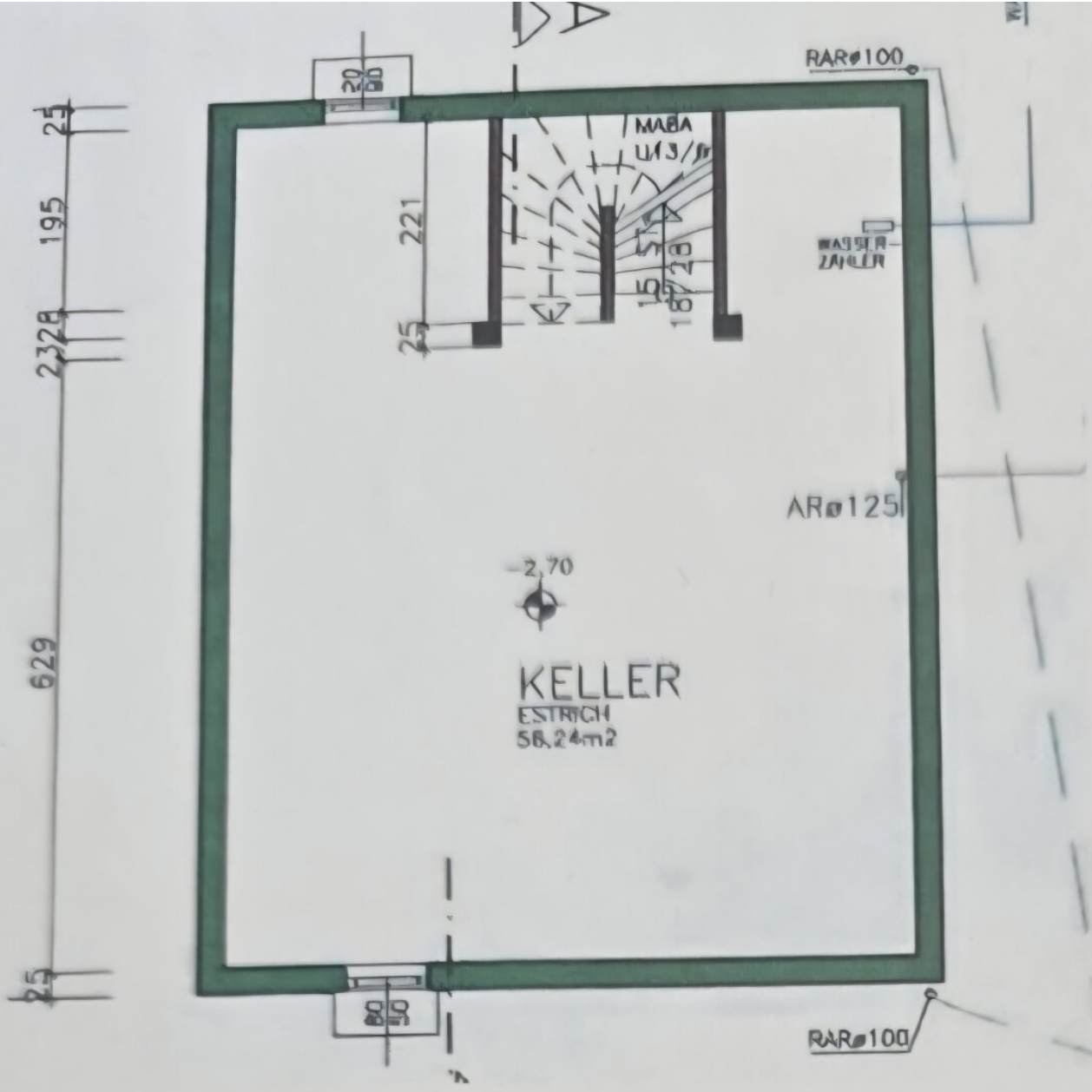


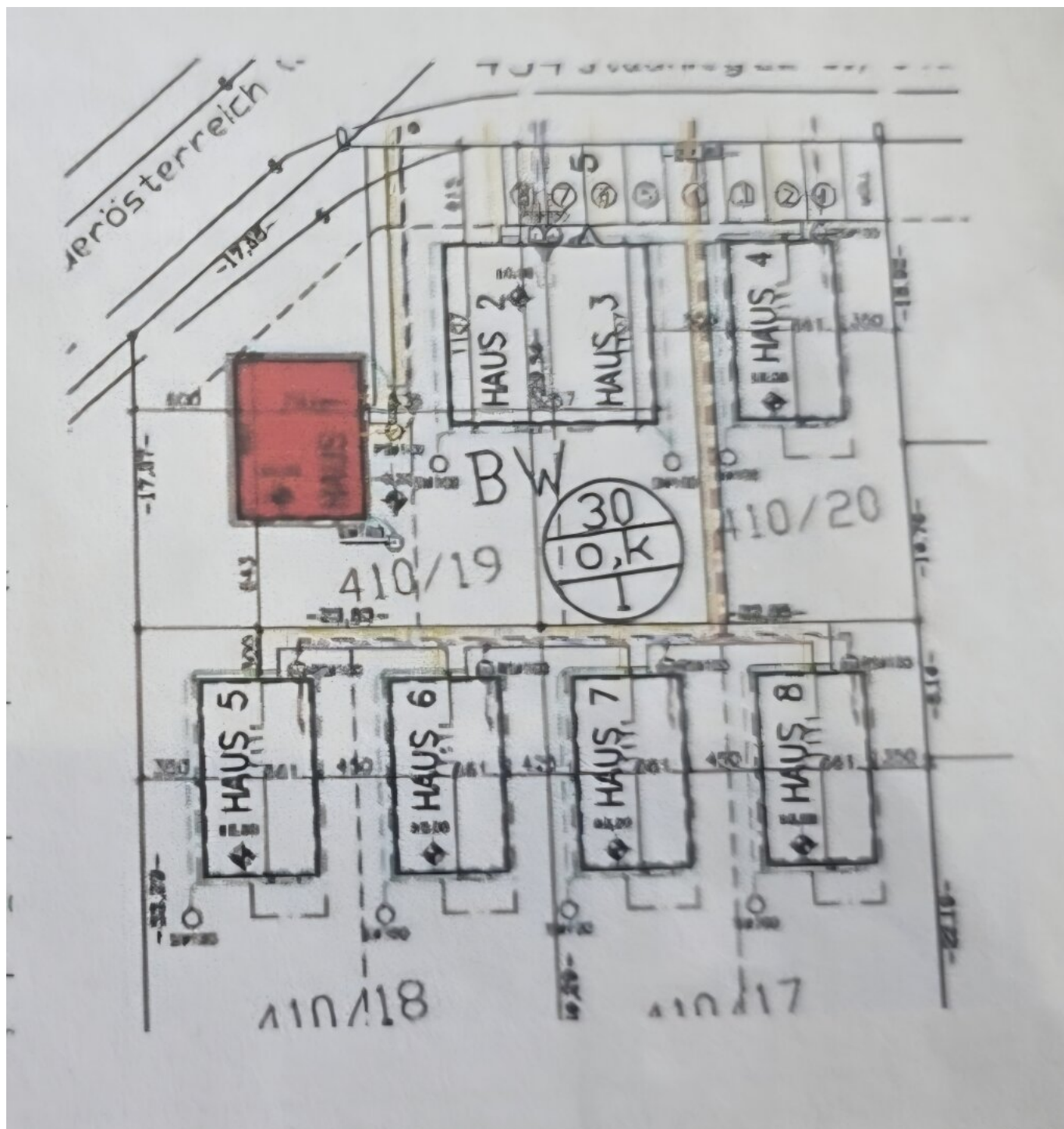
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS







Objektbeschreibung

Sommer, Garten, Zuhause – Ihr Familienglück in Franzensdorf

Ein Zuhause für die ganze Familie – mit Platz zum Spielen, Toben und Entspannen

Sommerzeit ist Familienzeit! Und was gibt es Schöneres, als die warmen Tage im eigenen Garten zu verbringen?

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in **2301 Franzensdorf** bietet Familien genau das, was im Alltag besonders wertvoll ist: **viel Platz, einen großzügigen Eigengarten und zahlreiche Möglichkeiten, das Leben nach draußen zu verlagern.**

Der Garten wird schnell zum Lieblingsplatz der ganzen Familie. Hier ist ausreichend Platz für **einen eigenen Pool**, eine Spielecke, ein Fußballtor, Fahrräder, Planschbecken oder einfach jede Menge freie Fläche zum Laufen, Spielen und Toben.

Während die Kinder draußen ihren Freiraum genießen, lädt die **überdachte Terrasse** die Erwachsenen zum Entspannen, Essen oder gemütlichen Beisammensein ein. Ob Frühstück im Freien, Grillabend mit Freunden oder ein entspannter Sommerabend nach einem langen Tag – hier lässt sich das Familienleben wunderbar genießen.

Ein **Holzgerätehaus** ist bereits vorhanden und bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder, Spielsachen oder Poolzubehör.

Auch im Haus erwartet Sie viel Raum für die Familie. Das 2009 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich in einem **sehr gepflegten und bezugsbereiten Zustand** und erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller.

Hier ist Platz für Familienleben

Erdgeschoss – ca. 52,27 m²

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

Derzeit präsentiert sich der Wohnbereich als großzügige **offene Wohnküche mit Essbereich und großem Wohnzimmer**. Die offene Gestaltung schafft viel Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Familienzeit.

Wer eine klassische Raumaufteilung bevorzugt, hat einen weiteren Vorteil: **Die Küche lässt sich mit überschaubarem Aufwand wieder vom Wohnbereich abtrennen**, sodass eine separate Küche entstehen kann.

Das große Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und wird durch den **gemütlichen Kamin** zu einem besonders behaglichen Rückzugsort.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **überdachte Terrasse und in den Garten** – kurze Wege vom Wohnbereich ins sommerliche Familienleben.

- Windfang
- Vorraum
- Gäste-WC
- Offene Wohnküche
- Essbereich
- Großzügiges Wohnzimmer
- Gemütlicher Kamin
- Direkter Zugang zur überdachten Terrasse
- Zugang zum Garten

Obergeschoss – ca. 51,55 m²

Hier befindet sich der private Bereich der Familie.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für Eltern und Kinder. Ob Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Räume lassen sich flexibel an die

individuellen Bedürfnisse der Familie anpassen.

Das großzügige Badezimmer verfügt über eine **Badewanne, WC und ein Fenster.**

- Vorraum
- **3 Schlafzimmer**
- Großzügiges Badezimmer
- Badewanne
- WC
- Fenster

Der Garten – hier darf Kindheit stattfinden

Der eigene Garten ist das große Sommer-Highlight dieser Immobilie.

Auf der großzügigen Fläche gibt es genügend Raum für all das, was Familien im Sommer lieben:

? Platz für einen eigenen Pool

? Fußball spielen

? Spielen und Toben

? Platz für Fahrräder und Outdoor-Spielzeug

? Kindergeburtstage und Sommerfeste

? Grillabende mit Familie und Freunden

?? Sonnenbaden und Entspannen

Hier müssen Kinder nicht ständig auf die Uhr schauen – sie haben draußen ihren eigenen Freiraum.

Und auch für die Erwachsenen bietet der Garten viel Lebensqualität. Die **überdachte Terrasse** schafft einen angenehmen Platz für den Esstisch, gemütliche Kaffeepausen oder lange Sommerabende.

Das vorhandene **Holzgerätehaus** sorgt dafür, dass Gartengeräte, Fahrräder, Spielsachen und Poolzubehör ordentlich verstaut werden können.

Ein Garten mit Platz für die großen und kleinen Wünsche des Familienlebens.

Keller – ca. 56,24 m² mit viel Potenzial

Auch im Keller steht viel zusätzliche Fläche zur Verfügung.

Derzeit befindet sich hier **ein großer Raum mit Fenster**. Die Fläche lässt sich bei Bedarf **leicht in mehrere Räume unterteilen** und dadurch individuell nutzen.

Ob Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich, Spielzimmer, Lager oder zusätzlicher Stauraum – hier gibt es viele Möglichkeiten.

Ein **Waschmaschinenanschluss** ist vorhanden.

Zusätzlicher Stauraum

Der Dachboden ist über eine **Metall-Ausziehtreppe** erreichbar und eignet sich ideal für saisonale Gegenstände, Kisten und weitere Dinge, die im Alltag nicht ständig benötigt werden.

Weitere Vorteile auf einen Blick

- **Baujahr 2009**
- Solide Massivbauweise
- Sehr gepflegter und bezugsbereiter Zustand
- **HWB: 52,6 kWh/m²a – Klasse C**

- **fGEE: 1,16 – Klasse C**
- **Großzügiger Eigengarten**
- **Viel Platz für einen eigenen Pool**
- **Große, überdachte Terrasse**
- Holzgerätehaus
- Ideal für Familien mit Kindern
- **3 Schlafzimmer**
- Großzügige offene Wohnküche mit Essbereich
- Küche bei Bedarf leicht abtrennbar
- Großes Wohnzimmer mit **gemütlichem Kamin**
- Fußbodenheizung
- Vaillant Gas-Brennwerttherme
- Wärmedämmfassade
- Isolierglasfenster
- Großzügiger Keller mit Fenster und Unterteilungsmöglichkeiten

- Eigener KFZ-Stellplatz
- Möbelübernahme optional möglich

Lage

2301 Franzensdorf – Am Spitz

Das Haus liegt in einer **ruhigen, familienfreundlichen Siedlungslage** und bietet ein angenehmes Umfeld für Familien, die Wert auf Ruhe, Freiraum und naturnahes Wohnen legen.

Hier können Kinder draußen spielen, während die Eltern die Vorzüge des eigenen Gartens genießen.

Ein Zuhause für viele schöne Sommer

Stellen Sie sich vor:

Die Kinder spielen im Garten, der Pool sorgt für Abkühlung, auf der überdachten Terrasse steht bereits das Abendessen und später sitzen Sie gemeinsam mit Freunden noch lange draußen.

Genau dieses Lebensgefühl bietet dieses Einfamilienhaus in Franzensdorf.

Ein gepflegtes Zuhause mit **drei Schlafzimmern, großzügigem Wohnbereich, Kamin, überdachter Terrasse und einem Garten mit viel Platz für Ihre ganz persönlichen Sommerträume.**

Lernen Sie diese besondere Immobilie persönlich kennen – vielleicht beginnt hier schon Ihr nächster Sommer.

Kaufpreis

€ 449.000,–

Kaufnebenkosten

Zusätzlich zum Kaufpreis sind grundsätzlich folgende Kaufnebenkosten zu berücksichtigen:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % ? € 15.715,–
- Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 % ? € 4.939,–
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. ? € 16.164,–
- **Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung:** nach Vereinbarung mit dem Vertragsserrichter
- **Beglaubigungsgebühren:** nach tatsächlichem Aufwand

Bezifferte Kaufnebenkosten: € 36.818,–

Die Kosten für Vertragsserrichtung, Treuhandabwicklung und Beglaubigungen sind abhängig vom jeweiligen Vertragsserrichter und tatsächlichen Aufwand und daher nicht in der oben genannten Summe enthalten.

Hinweis: Unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen können Befreiungen bzw. Ermäßigungen bei der Grundbuchseintragungsgebühr möglich sein. Die konkrete Anwendbarkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und die gemeinsame Besichtigung!

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U.

? 0664 1882780

? anita.hosmann@erho.at

? www.erho.at

Hinweis: Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen und basieren auf den vom Abgeber zur Verfügung gestellten Informationen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

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

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap