

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



Objektnummer: 5360/1873

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



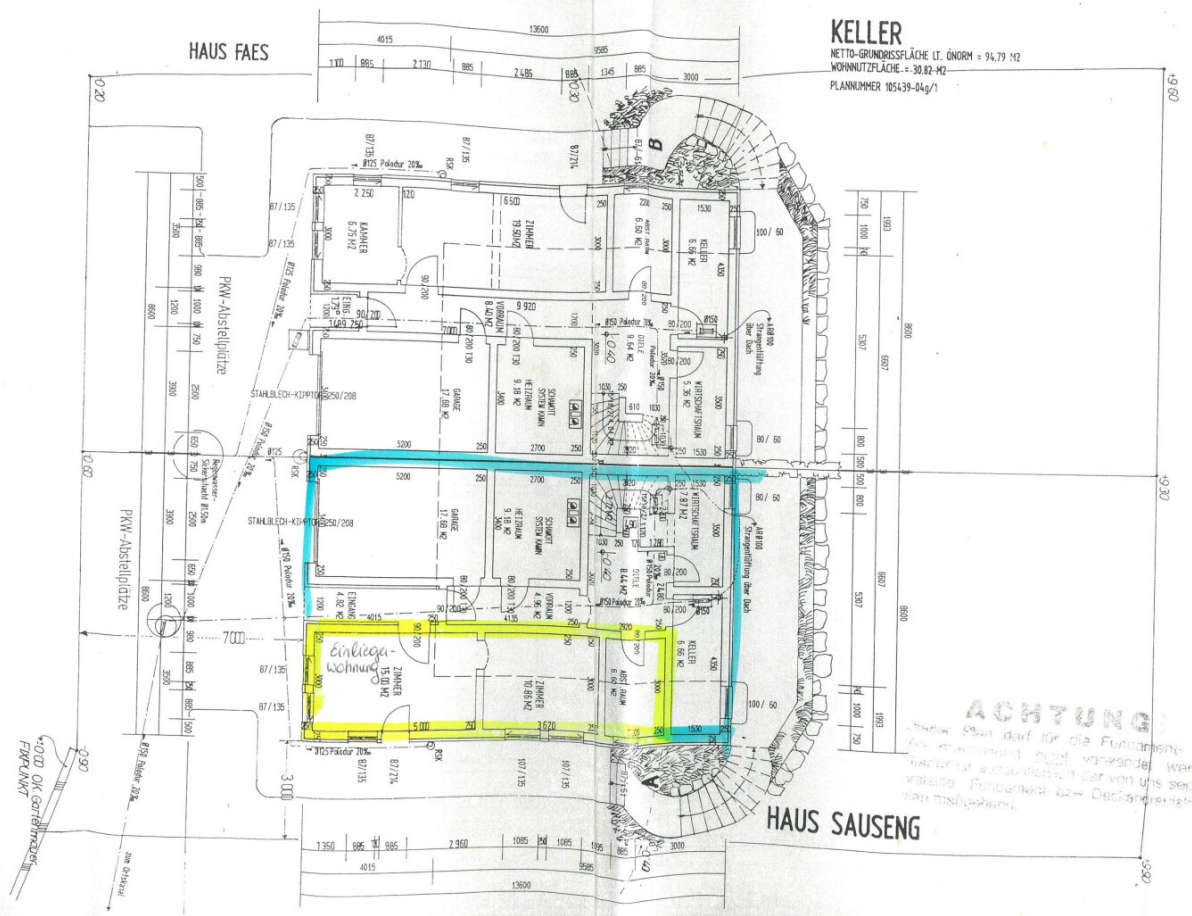












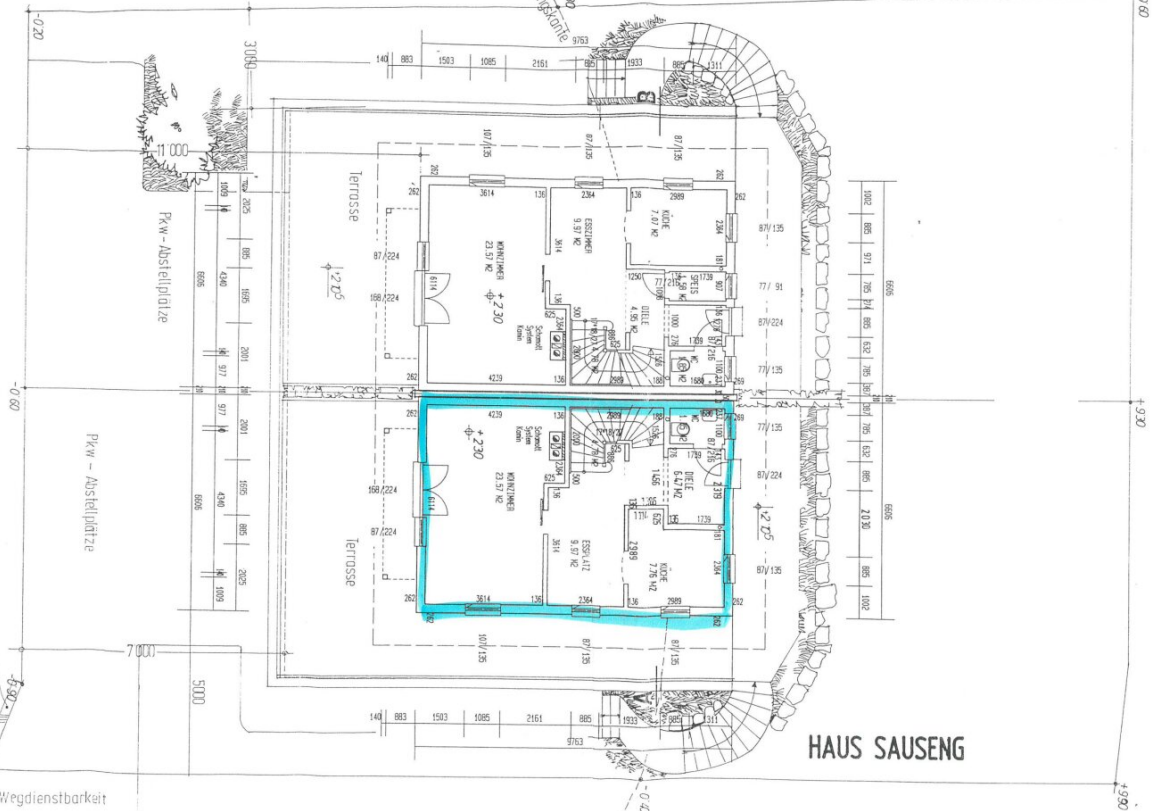
ERDGESCHOSS

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

PLANNUMMER 105439-84g/1

HAUS FAES

HAUS SAUSENG



Wegdienstbarkeit

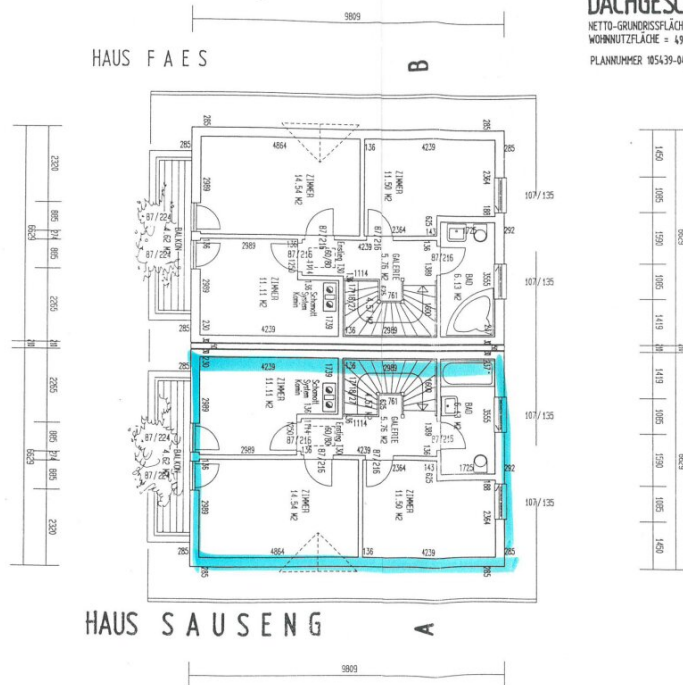
NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 53,61 M²
WOHNNUTZFLÄCHE = 49,04 M²
PLANNUMMER 105439-04g/1

WOHNNUTZFLÄCHE = 49.04 M2

PLANNUMMER 105439-04g/1

8

A



[illegible][illegible]

- 1 SPRANKE KUNSTSTOFFEN
FÜR VERLEBUNG UND KONTAKTIERUNG
NACHFAHRE (NACHFAHRE)
150 M VOLLSPANNUNG
150 M KUNSTSTOFF-LEBUNG
150 M MINERALISIERTE FASER
0,15 M DÄMMSTREIFE PE -
24 M SPANNUNG
15 M SPANNUNG-FEDERS
- 2 15 M SPANNUNG-FEDERS
15 M KUNSTSTOFF-LEBUNG
DECKENBELAG
150 M MINERALISIERTE FASER
0,15 M DÄMMSTREIFE PE -
24 M SPANNUNG
15 M SPANNUNG-FEDERS
- 3 BODENBELAG
24 M KUNST-TRIOKSIDIERUNG
150 M POLYESTER-HARTSTOFF
HOLZKUNSTSTOFF 100 C1
250 M HOLZKUNSTSTOFF
150 M MINERALISIERTE FASER
22 M SPANNUNG
0,15 M DÄMMSTREIFE PE -
18 M SPANNUNG-FEDERS
- 4 BODENBELAG
24 M KUNSTTRIOKSIDIERUNG
150 M POLYESTER-HARTSTOFF
HOLZKUNSTSTOFF PE -FOLIE
ALUFOLIE
STÄHLBLECH-FERTIGSTELLUNG
150 M TITANUM DER DECKE
- 5 BODENBELAG
250 M KUNSTSTOFF-LEBUNG
150 M POLYESTER-HARTSTOFF
TRIMMUNG
FÄHRUNG
120 M ANGEWANDTE UNTERLAGE
60 M DITRÖDITIS POLYESTER
- 6 BETON-TRIOKSIDIERUNG IN RUN
150 M EXTRUDIERTES POLYESTER
TRIMMUNG
DÄMMSTREIFE
KUNSTSTOFF-LEBUNG
STÄHLBLECH-FERTIGSTELLUNG
150 M TITANUM DER DECKE
- 7 15 M SCHÜLUNG
24 M LÄTUNG
BETONPUMPE 2205
15 M SPANNSTREIFE PE -FOLIE
150 M KUNSTSTOFF-LEBUNG
250 M KUNSTSTOFF-STRICH
250 M MINERALISIERTE FASER
0,15 M DÄMMSTREIFE PE -FOLIE
18 M SPANNUNG-FEDERS
- 8 4 M KUNSTSTOFFSTRICH
4 M KUNSTSTOFFSTRICH
25 M HOLZKUNSTSTOFF-LEBUNG
150 M SPANNSTREIFE PE G1
150 M KUNSTSTOFF-LEBUNG
250 M MINERALISIERTE FASER
0,15 M DÄMMSTREIFE PE -FOLIE
18 M SPANNUNG-FEDERS
- 9 20 M KUNSTSTOFF-SOZIOLEIT
MIT ANGENÄHME
150 M EXTRUDIERTES POLYESTER
PÄTCHUNG
STÄHLBLECH IN SCHWIMMSTREIFEN
- 10 VERANLASSUNG
DAMPFPAPE
150 M EXTRUDIERTES POLYESTER
PELLETSCHÜTTUNG

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