Familien-Paradies in 2301 Franzensdorf mit sonnigem Garten



Objektnummer: 6556/187

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 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	56,24 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	429.000,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis € 429.000,- Parkplatz € 10.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hosmann


KI- Möbel entfernt - Möbel optional


KI-Generiert Möbel entfernt




KI-generiert - Möbel mit KI entfernt - Möbel optional verfügbar







Ihr neues Zuhause – hell, freundlich & einladend

Viel Tageslicht | Offene Räume | Grüner Garten | Wohlfühlatmosphäre

Ein Ort zum Ankommen und Bleiben.





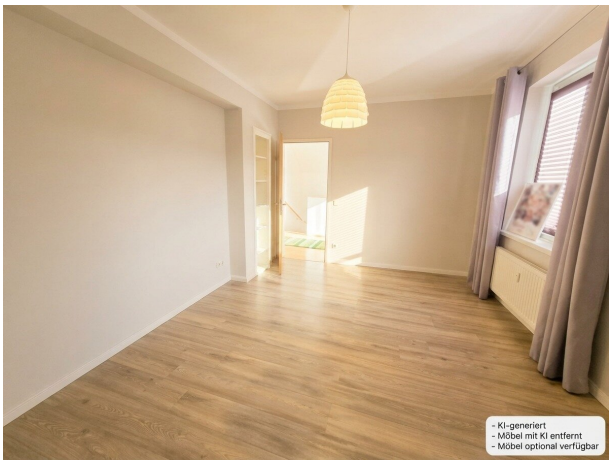

KI-generierter Inhalt


KI-generiert - Möbel mit KI entfernt - Möbel optional verfügbar

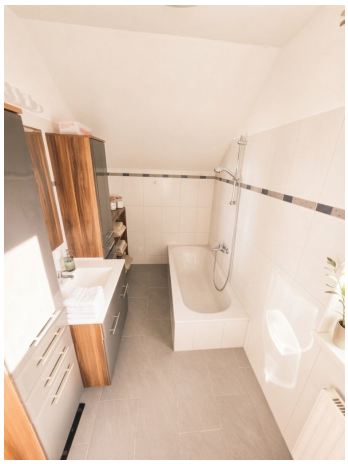


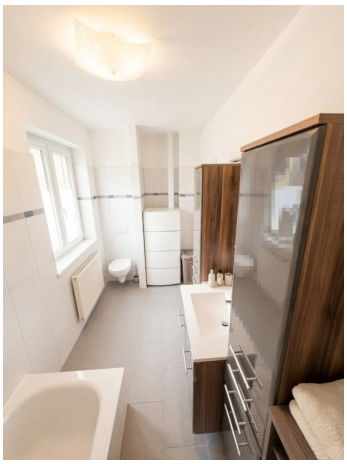



KI-generiert - Möbel mit KI entfernt - Möbel optional verfügbar


- KI-generiert
- Möbel mit KI entfernt
- Möbel optional verfügbar











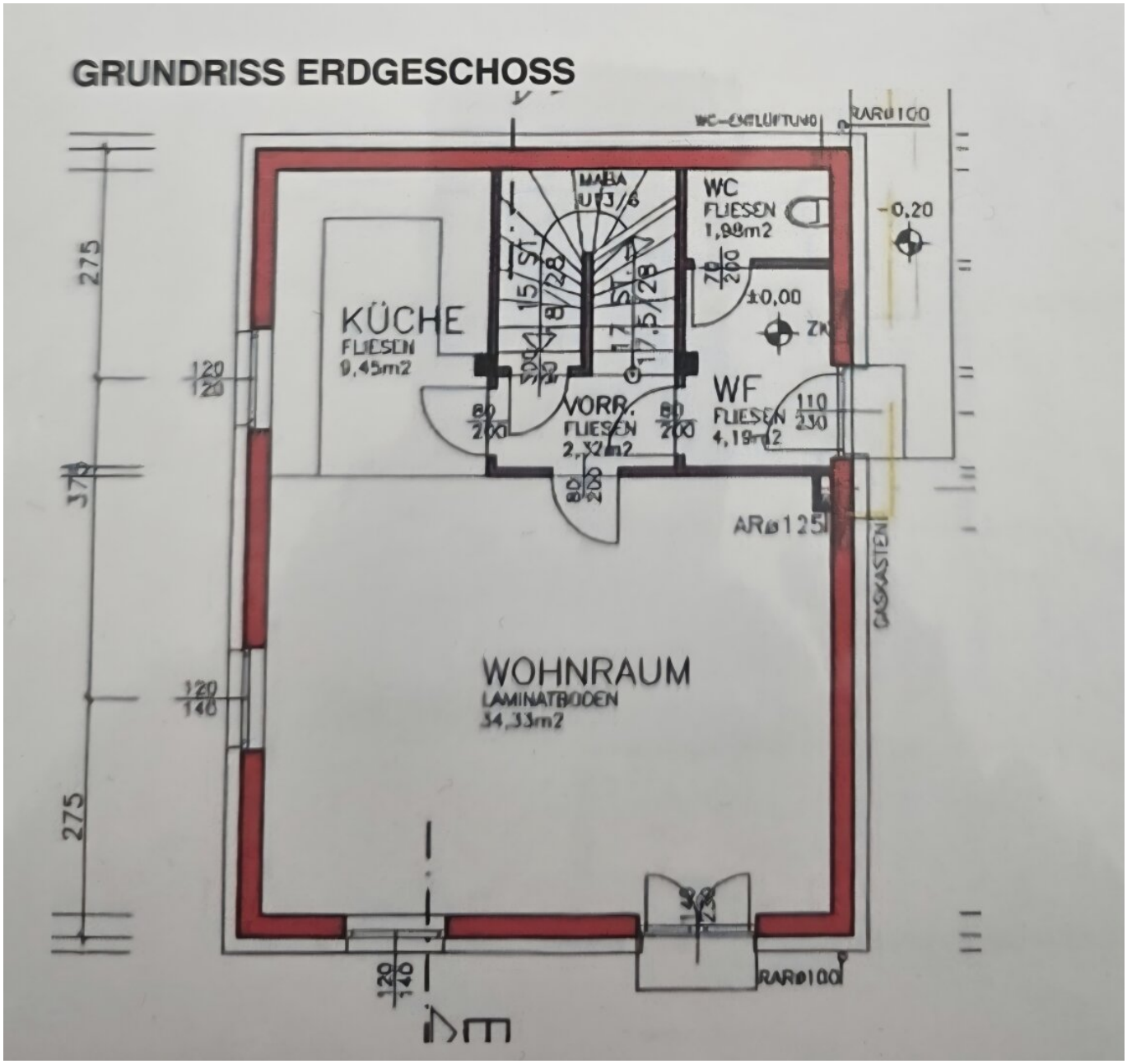


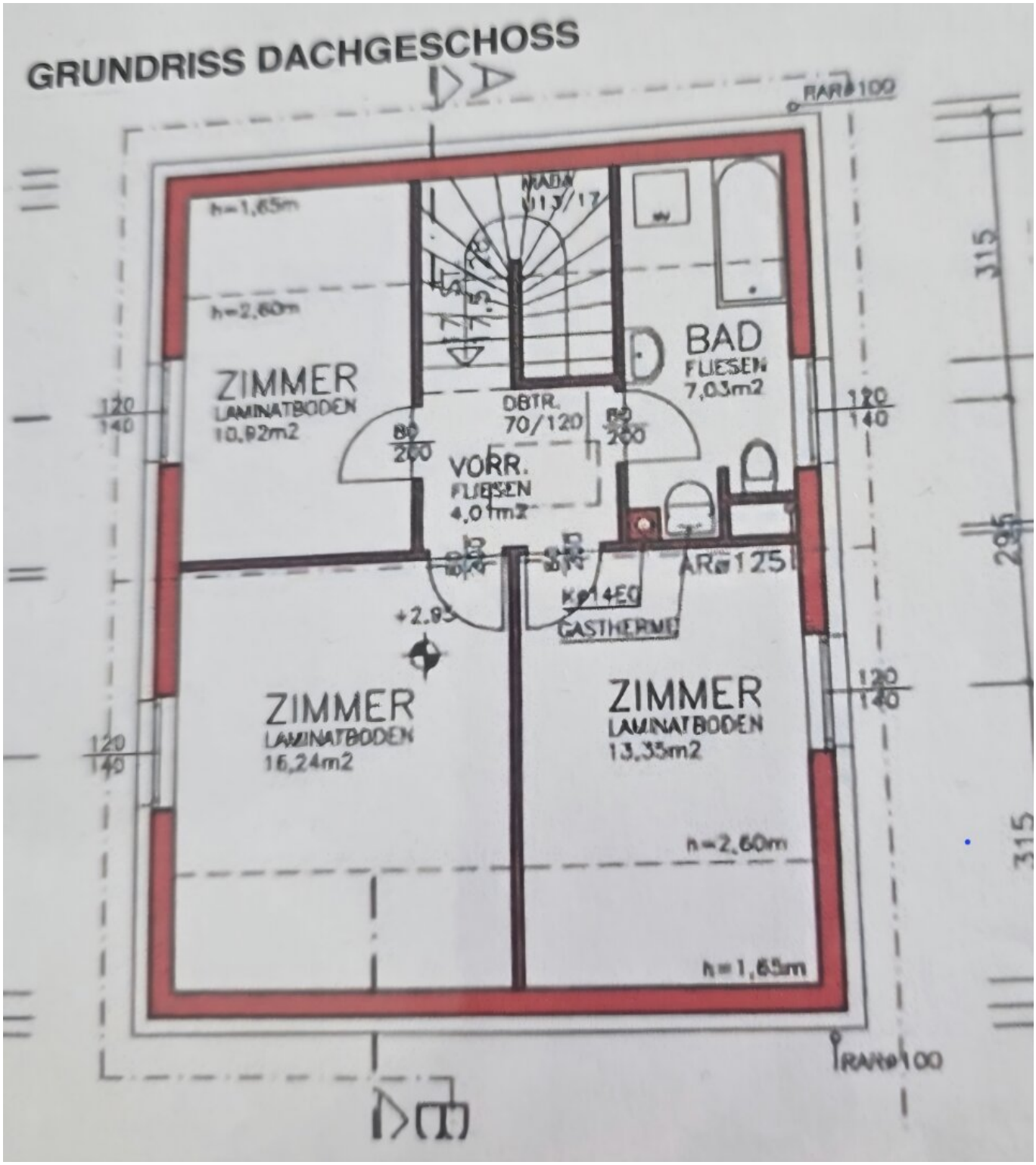


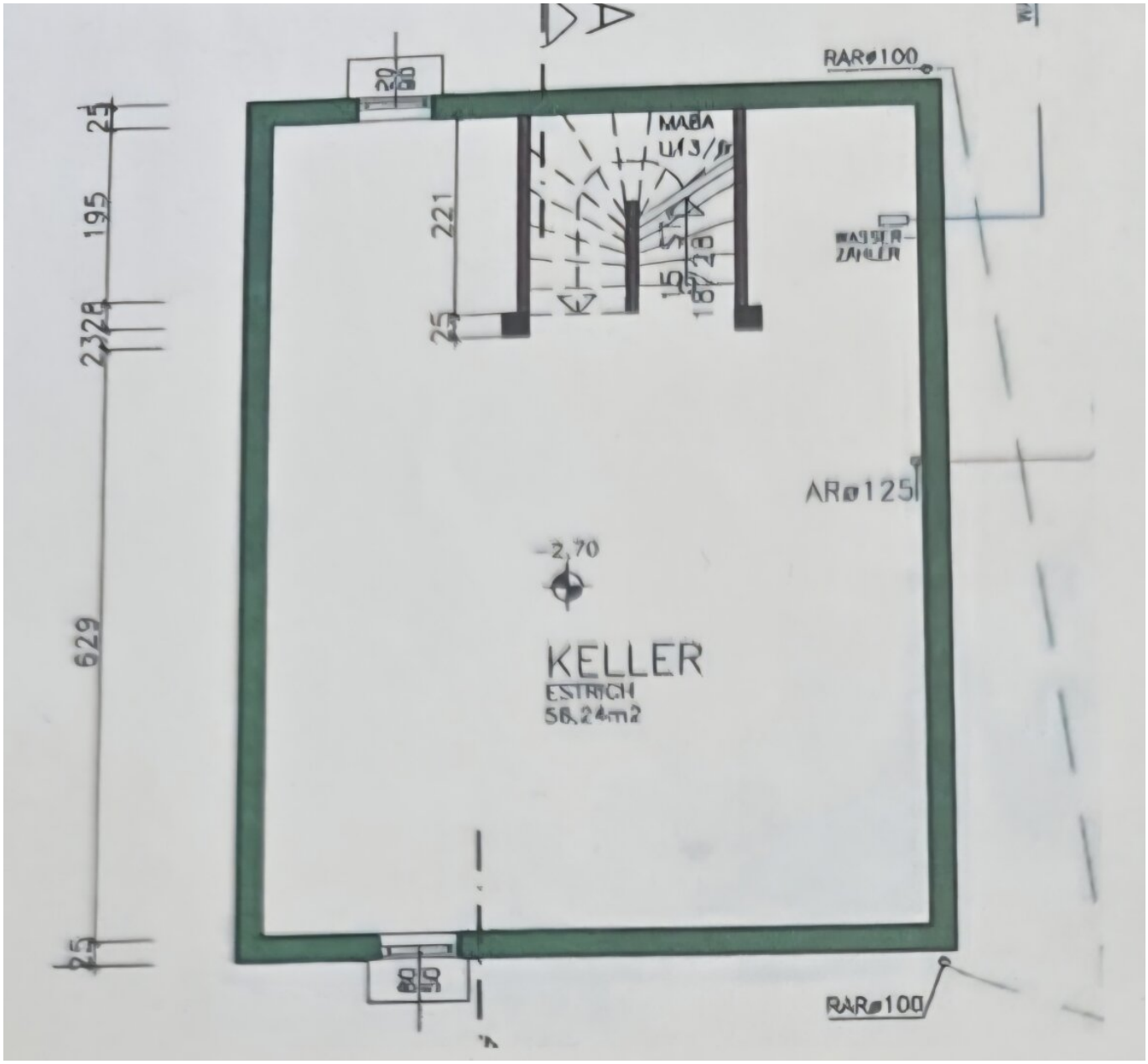


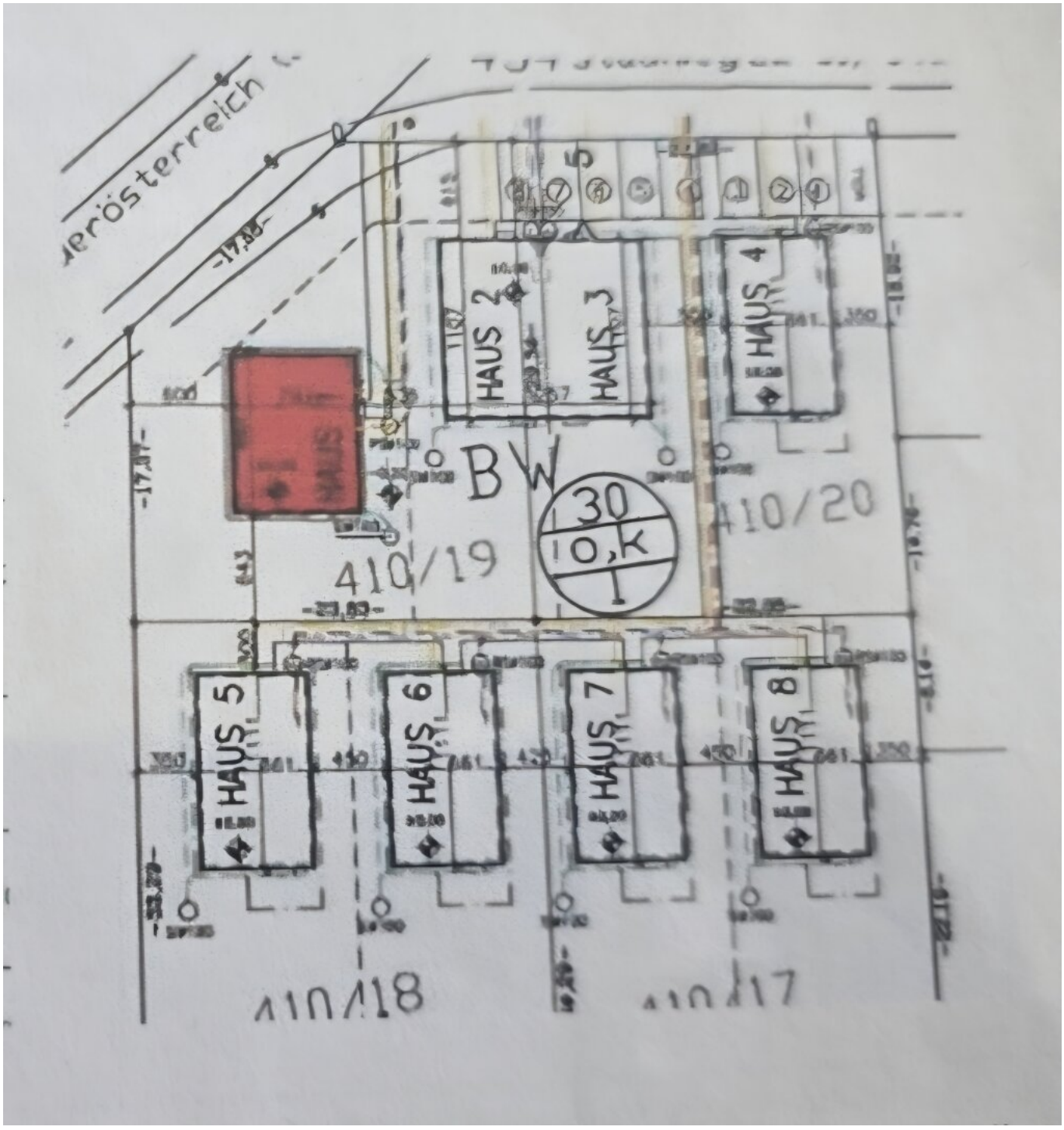

erho Immobilien
ERHO Immobilien www.erho.at

GRUNDRISS ERDGESCHOSS




GRUNDRISS DACHGESCHOSS
RAHM 100
h=1,65m
h=2,60m
ZIMMER
LAMINATBODEN
10,92m2
DBTR.
70/120
BAD
FLIESEN
7,03m2
VORR.
FLIESEN
4,01m2
AR 125
+2.93
ZIMMER
LAMINATBODEN
16,24m2
ZIMMER
LAMINATBODEN
13,35m2
h=2,60m
h=1,65m
RAHM 100
315
295
315


RAR ø100
MAßA
UM 3/
WASSER-
ZÄHLER
AR ø125
2,70
KELLER
ESTRICH
58,24m2
RAR ø100
221
25
195
2328
629
85
20
55
80
50
15
18
28


Niederösterreich
HAUS 2
HAUS 3
HAUS 4
HAUS 5
HAUS 6
HAUS 7
HAUS 8
BW
30
0,4
I
410/19
410/20
410/18
410/17

Objektbeschreibung

Familien-Paradies in 2301 Franzensdorf mit sonnigem Garten

Sommer, Garten, Zuhause – hier finden Sie und Ihre Familie den perfekten Rückzugsort mit viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen!

? Die Immobilie im Überblick

- **3 Schlafzimmer** für Familie, Gäste oder Homeoffice
- **Großes Wohnzimmer** mit gemütlichem Kamin und Platz für einen Esstisch
- **Offene Wohnküche** mit Essbereich (bei Bedarf leicht trennbar)
- **Vollkeller** mit vielseitigem Potenzial und Fenstern (Momentan 1 Raum - leicht trennbar)
- **Großer Garten** als privates Sommer-Paradies
- **Eigener KFZ-Stellplatz** direkt zugeordnet

? Die Highlights auf einen Blick

- **Baujahr:** 2009 (solide Massivbauweise, sehr gepflegter & bezugsbereiter Zustand)
- **Wohnfläche:** Aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller
- **Energieausweis:** HWB 52,6 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE 1,16 (Klasse C)
- **Heizung & Komfort:** Vaillant Gas-Brennwerttherme, Kunststoff-Isolierglasfenster
- **Ausstattung:** Große Terrasse (teilweise überdacht), Gerätehaus, Keller mit Fenstern

und Unterteilungspotenzial, Dachbodenstauraum

- **Option:** Möbelübernahme nach Vereinbarung möglich

?? Der Garten – Das Sommer-Paradies

- **Fläche:** Großzügiger Garten mit viel Freiraum
- **Spiel & Spaß:** Platz für Pool, Spielecke, Fußballtor, Fahrräder und Planschbecken
- **Entspannung:** Große Terrasse (teilweise überdacht) für gemütliche Grillabende und lange Sommerabende
- **Praktisch:** Gerätehaus für Gartengeräte, Spielsachen und Poolzubehör

? Raumaufteilung & Flächen

- **Erdgeschoss (~ 52,27 m²):**
    - Offene Wohnküche mit Essbereich (bei Bedarf leicht trennbar)
    - Großes Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin & direktem Ausgang auf die Terrasse
    - Vorraum, Windfang & Gäste-WC
- **Obergeschoss (~ 51,55 m²):**
    - 3 flexible Schlaf-/Kinderzimmer oder Homeoffice
    - Großes Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster
- **Keller (~ 56,24 m²):**
    - Großer Raum mit Fenstern (vielfältig unterteilbar für Hobby, Fitness, Werkstatt oder Stauraum)
    - Waschmaschinenanschluss vorhanden

- **Dachboden:** Über Ausziehtreppe erreichbar (ideal für Kisten & Saisonsachen)

? Lage & Anbindung: 2301 Franzensdorf – Am Spitz

- Ruhige, familienfreundliche Siedlungslage mit viel Privatsphäre und kurzen Wegen für den Alltag
- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
    - **Busverbindung:** Regionalbusse (wie z. B. die Linie 552) binden den Ort an die umliegenden Gemeinden an.
    - **U-Bahn-Anbindung:** Über Busverbindungen (mit Umsteigemöglichkeiten u. a. Richtung Groß-Enzersdorf oder Wien-Essling) gelangen Sie weiter zu den Wiener Linien (U-Bahn-Anbindungen).
    - **Pendler-Info:** Öffis werden vor allem zu Stoßzeiten von Pendlern und Schülern genutzt.

? Finanzelles & Kaufnebenkosten

- **Kaufpreis Haus:** € 429.000,–
- **Parkplatz:** € 10.000,–
- **Gesamtkaufpreis: € 439.000,–**

Berechnete Kaufnebenkosten (beziffert):

- **Grunderwerbsteuer (3,5 %):** € 15.365,– *(berechnet vom Gesamtkaufpreis € 439.000,–)*
- **Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %):** € 4.829,– *(berechnet vom Gesamtkaufpreis € 439.000,–)*

- **Maklerprovision (3 % zzgl. 20 % USt.):** € 15.804,– *(berechnet vom Gesamtkaufpreis € 439.000,–)*

- **Summe bezifferte Kaufnebenkosten: € 35.998,–**

(Hinweis: Kosten für Vertragserrichtung, Treuhandabwicklung und Beglaubigungen nach Vereinbarung bzw. tatsächlichem Aufwand.)

? Worauf warten? Jetzt anrufen & Wunsch-Zuhause besichtigen!

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit auf dieses Traumhaus. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihren Anruf und zeigen Ihnen dieses Schmuckstück gerne persönlich!

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U.

? **0664 1882780**

? anita.hosmann@erho.at

? www.erho.at

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr basierend auf Informationen des Abgebers. Irrtümer, Änderungen 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