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



Objektnummer: 5360/2234

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 m²
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

























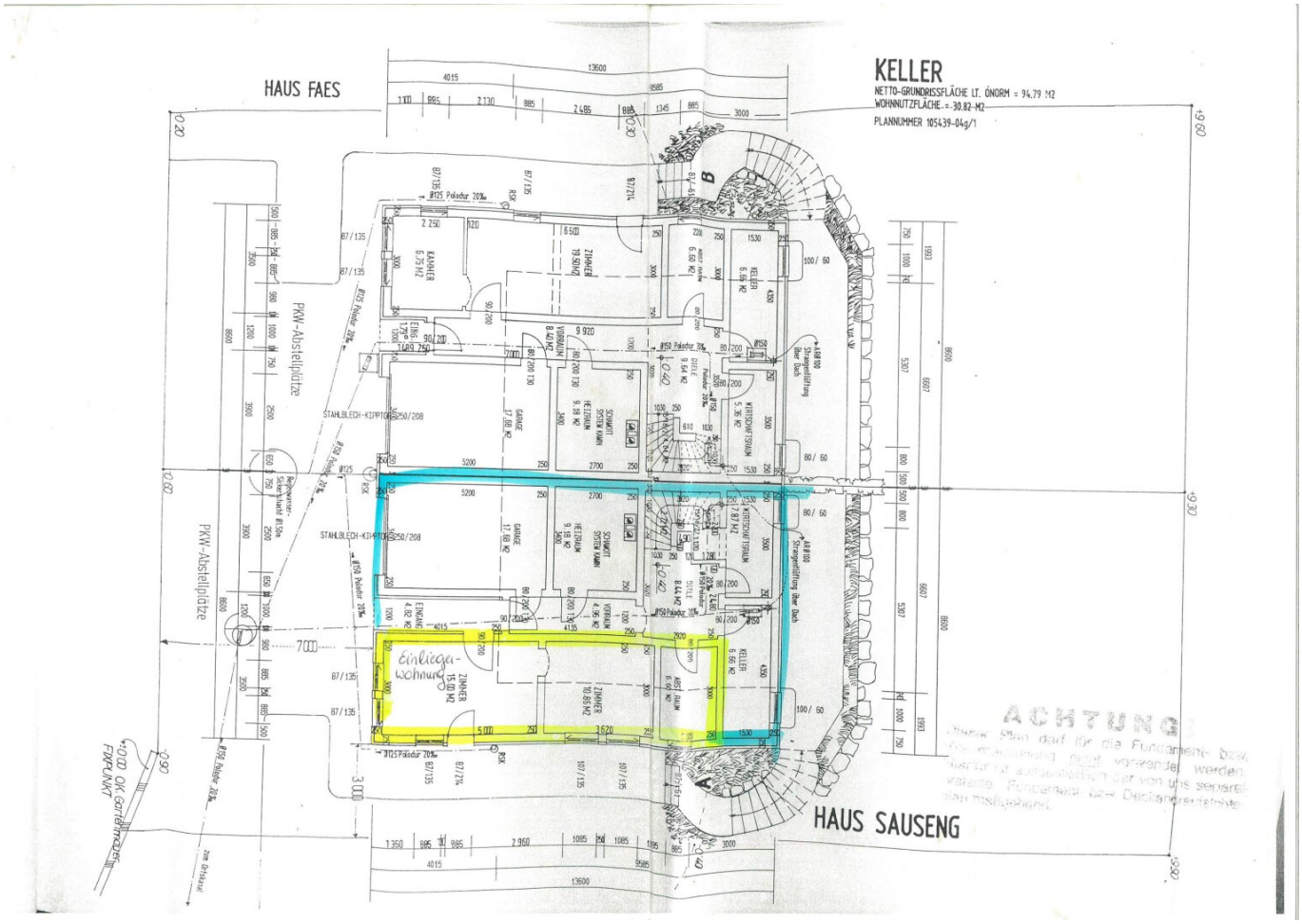


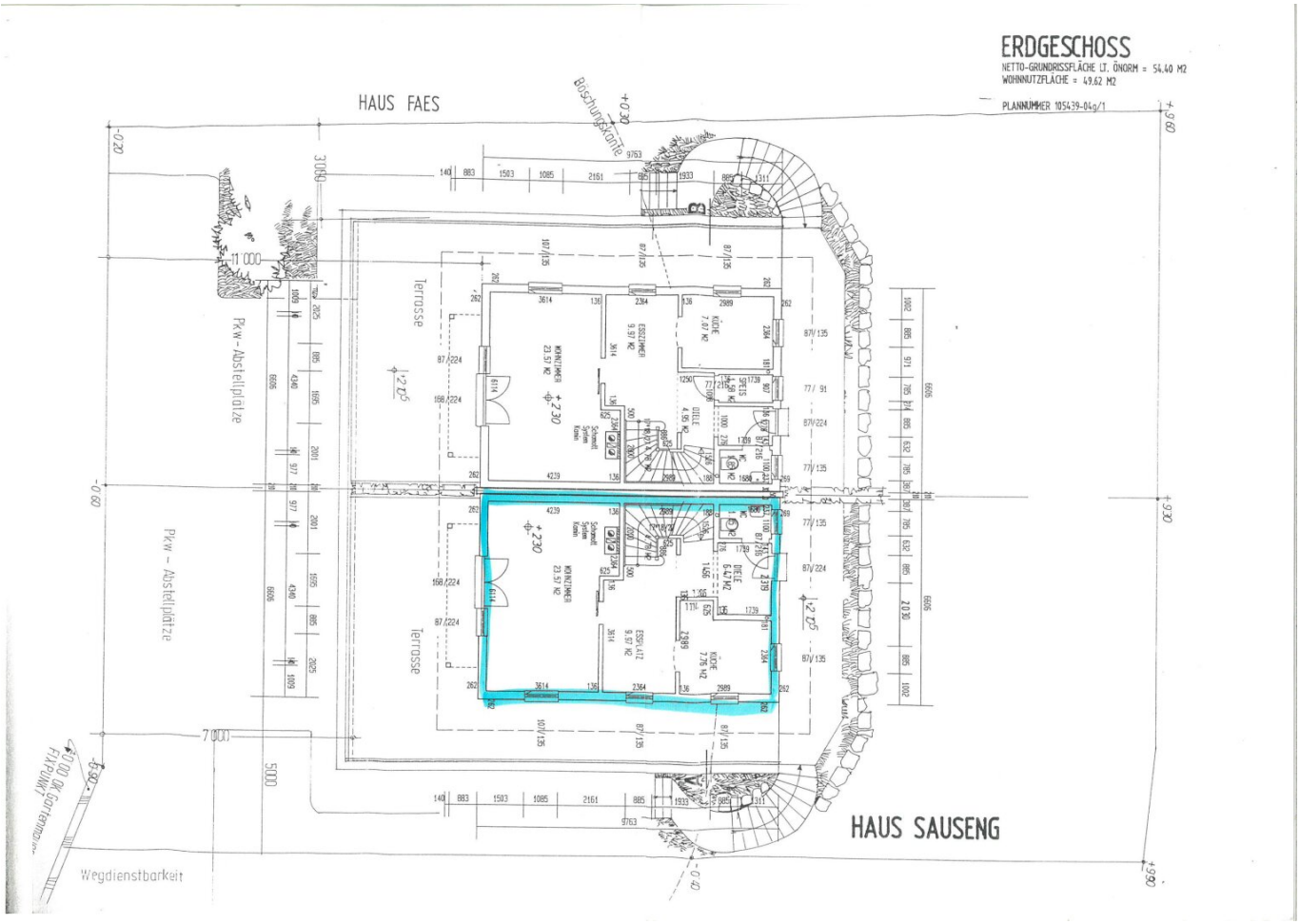








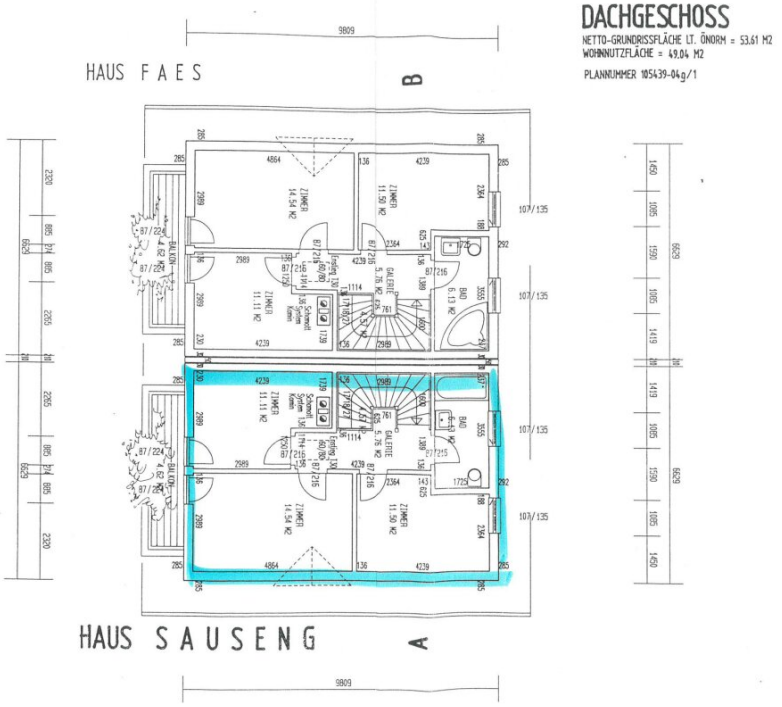

KELLER
NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 94,79 M2
WOHNNUTZFLÄCHE = 30,82 M2
PLANNUMMER 105439-04g/1
HAUS FAES
HAUS SAUSENG
PKW-Abstellplätze
PKW-Abstellplätze
Einlieger-wohnung
ZIMMER 15,01 M2
ACHTUNG!


ERDGESCHOSS
NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 54.40 M2
WOHNNUTZFLÄCHE = 49.62 M2
PLANNUMMER 10539-04g/1
HAUS FAES
HAUS SAUSENG
Böschungskante
Terrasse
Terrasse
Pkw-Abstellplätze
Pkw-Abstellplätze
Wegdienstbarkeit
WOHNZIMMER 23.31 M2
ESSZIMMER 9.97 M2
KÜCHE 7.87 M2
DIELE 4.95 M2
WOHNZIMMER 23.57 M2
DIELE 6.47 M2
ESSEN 9.97 M2
KÜCHE 7.76 M2
+0.30
+2.30
+2.30
+12.25
+12.25
-0.20
-0.80
+5.60
+9.30
+13.90
-0.70
11.000
7.000
5.000
3.000

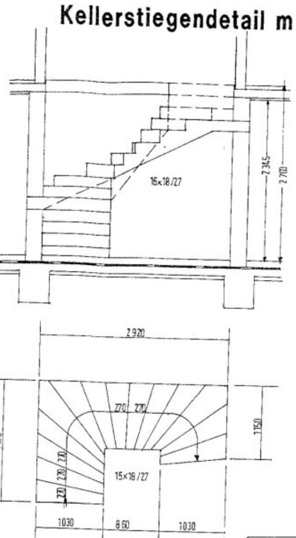
DACHGESCHOSS

NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 53.61 M2
WOHNNUTZFLÄCHE = 49.04 M2

PLANNUMMER 105439-04g/1

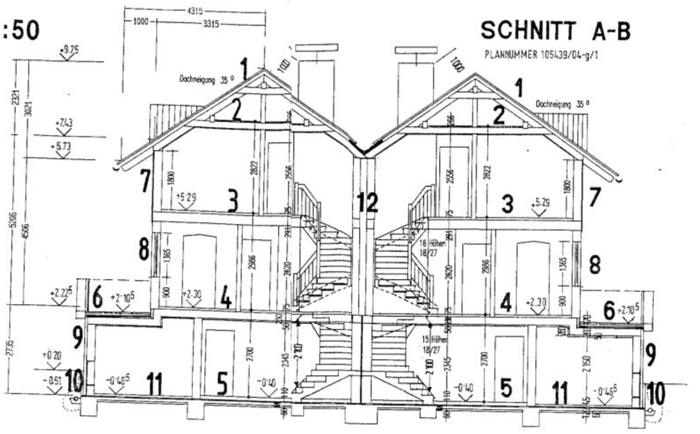


Kellerstiegendetail m 1:50



SCHNITT A-B

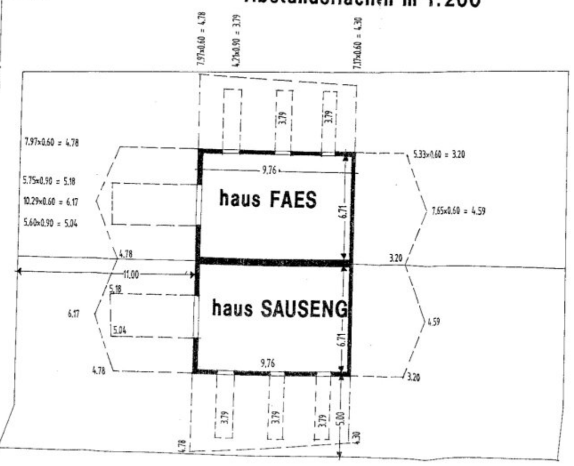
PLANNUMMER 105439/04-g/1



11 45 MM BETON-EINKORNESTRICH
FEUCHTIGKEITSSPERRE
120 MM ARMIERTER UNTERLAGSBETON
FOLIE
60 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL

12 FEBERMAUER, 15cm LECAPHON
30MM LATTUNG
12MM SPANPLATTE
200MM KONSTRUKTION-STEHER
200MM MINERALISCHER FASERDÄMMSTOFF
0.15MM DAMPFBREMSE PE-FOLIE
18MM GK-FEUERSCHUTZPLATTE

Abstandsflächen m 1:200



1 BRAMAC ALPENDACHSTEIN
LATTUNG UND KONTERLATTUNG
DACHPAPPE (NACKTPAPPE)
18 MM VOLLSCHALUNG
HOLZKONSTRUKTION
150 MM MINERALISCHER FASE
0.15 MM DAMPFBREMSE PE -
24 MM SPARSCHALUNG
18 MM GIPSKARTON-FEUERSC

2 18 MM GIPSKARTON-FEUERSC
24 MM VOLLSCHALUNG
DECKENBALKEN
150 MM MINERALISCHER FASER
0.15 MM DAMPFBREMSE PE -
24 MM SPARSCHALUNG
18 MM GIPSKARTON-FEUERSC

3 BODENBELAG
24 MM KNAUF-TROCKENESTRIC
50 MM POLYSTYROL-HARTSCHAU
19 MM SPANPLATTE V20 E1
250 MM HOLZKONSTRUKTION
100 MM MINERALISCHER FASERD
22 MM SPARSCHALUNG
0.15 MM DAMPFBREMSE PE -
18 MM GIPSKARTON-FEUERSCH

4 BODENBELAG
24 MM TROCKENESTRICH
50 MM POLYSTYROL-HARTSCHAU
0.15 MM PE - FOLIE
AUFBETON
STAHLBETON-FERTIGTEILDECKE M
50 MM TEKTALAN AN DER DECKE

5 BODENBELAG
BETON-EINKORNESTRICH 50 MM
60 MM POLYSTYROL-HARTSCHAUM
TRENNLAGE
FEUCHTIGKEITSSPERRE
120 MM ARMIERTER UNTERLAGSBE
FOLIE
60 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL

6 BETON-TERRASSENPLATTE IN RUN
FILTERVLIES
100 MM EXTRUDIERTES POLYSTYR
TRENNLAGE
DACHABDICHTUNG
60 MM GEFÄLLSBETON
STAHLBETON-FERTIGTEILDECKE

7 19 MM SCHALUNG
24 MM LATTUNG
BITUMENPAPPE 225G
12 MM SPANPLATTE V100 GE1
12.5 MM GIPSKARTON-FEUERSCH
200 MM KONSTRUKTIONS-STEHER
200 MM MINERALISCHER FASERDÄ
0.15 MM DAMPFBREMSE PE - FO
18 MM GIPSKARTON-FEUERSCHUT

8 4 MM KUNSTHARZPUTZ
3 MM BETONSPACHTELMASSE MIT (
25 MM HOLZWOLLE-LEICHTBAUPLA
12 MM SPANPLATTE V100 G E1
200 MM KONSTRUKTIONS-STEHER
200 MM MINERALISCHER FASERDÄM
0.15 MM DAMPFBREMSE PE-FOLIE
18 MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZ

9 20 MM KUNSTHARZ-SOCKELPUTZ
MIT ARMIERUNG
60 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL
PATSCHOKK
STAMPFBETON IN SCHALUNGSSTEINEN

10 VORMAUERUNG
DRAINPLATTE
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