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



Objektnummer: 5360/2304

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

























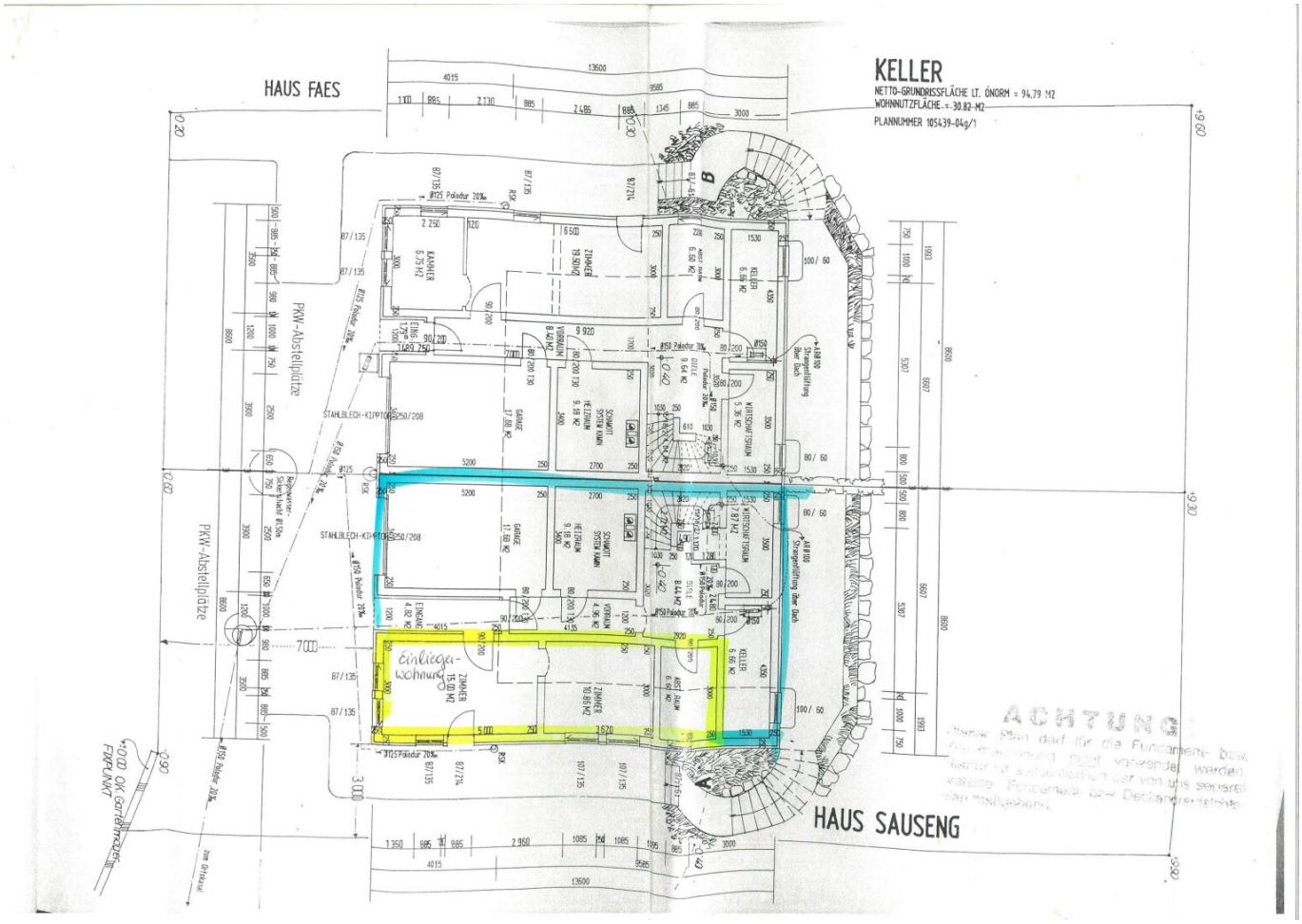


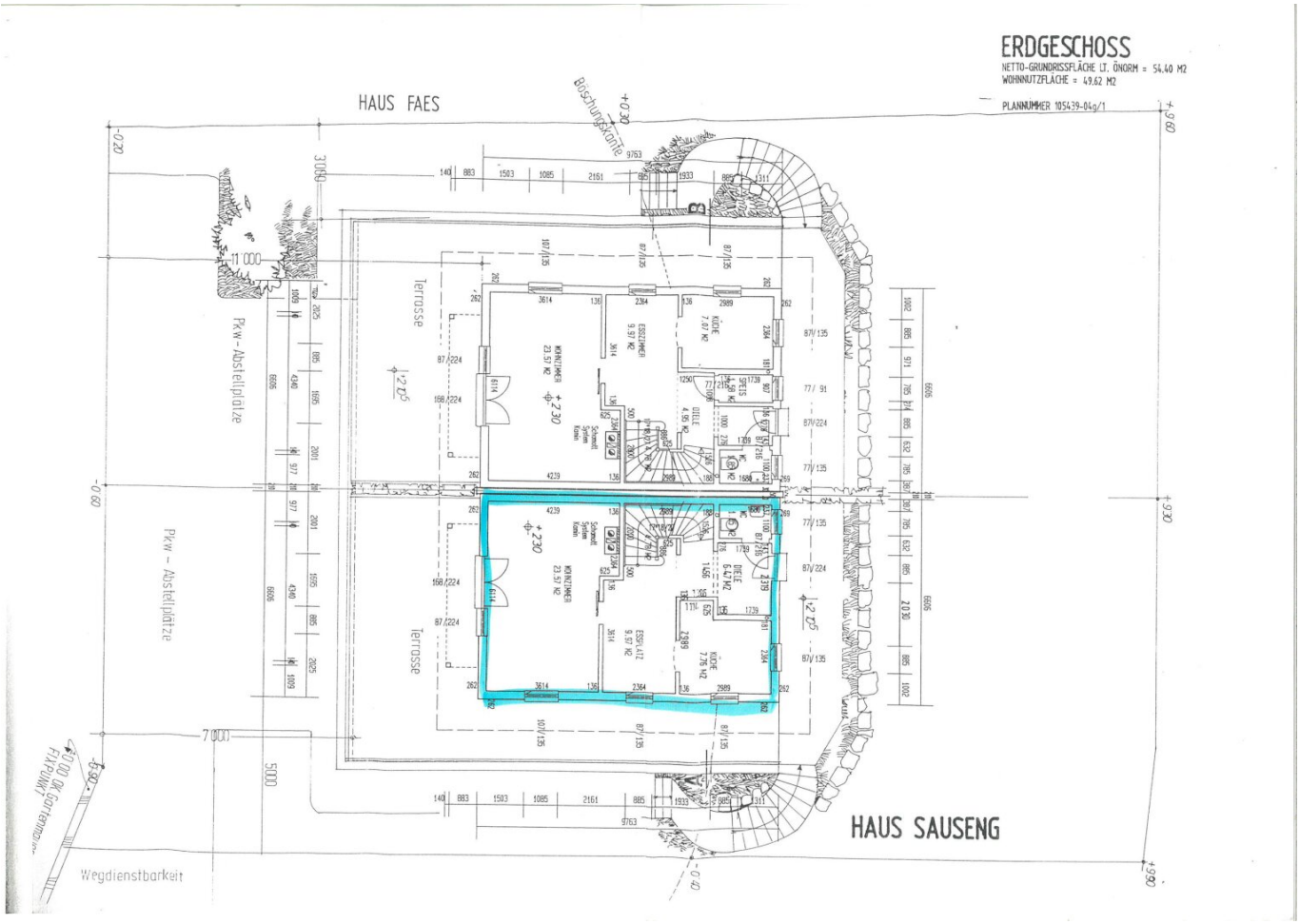








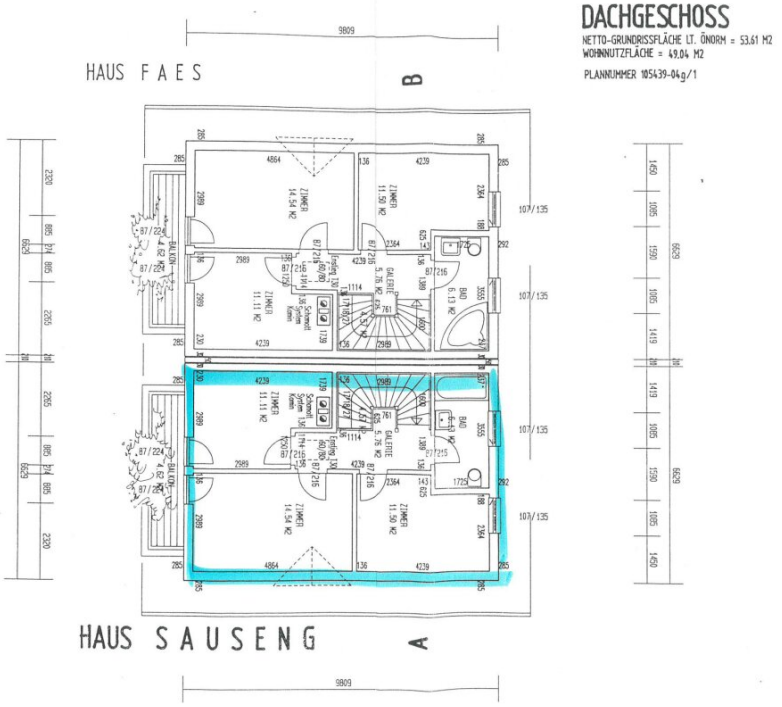

KELLER
NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 94,79 M2
WOHNNUTZFLÄCHE = 30,82 M2
PLANNUMMER 105439-04g/1
HAUS FAES
HAUS SAUSENG
PKW-Abstellplätze
PKW-Abstellplätze
Einlieger-wohnung
ZIMMER 15,01 M2
ACHTUNG!


ERDGESCHOSS
NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 54.40 M2
WOHNNUTZFLÄCHE = 49.62 M2
PLANNUMMER 105439-04a/1
HAUS FAES
HAUS SAUSENG
Böschungskante
Terrasse
Terrasse
Pkw-Abstellplätze
Pkw - Abstellplätze
Wegdienstbarkeit
WOHNZIMMER 23.57 M2
ESSZIMMER 9.97 M2
KÜCHE 7.07 M2
DIELE 4.95 M2
WOHNZIMMER 23.57 M2
ESSPLATZ 9.97 M2
KÜCHE 7.76 M2
DIELE 6.47 M2
+2.30
+2.25
+2.30
+2.25
11 000
7 000
5000
3000
+9.60
+9.30
+9.90
-0.20
-0.60
-0.40

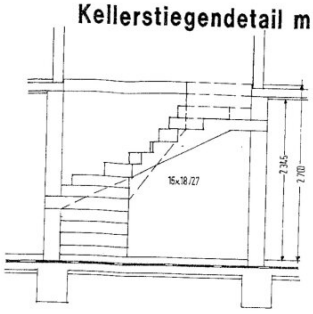
DACHGESCHOSS

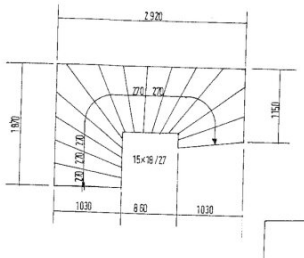
NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 53.61 M2
WOHNNUTZFLÄCHE = 49.04 M2

PLANNUMMER 105439-04g/1



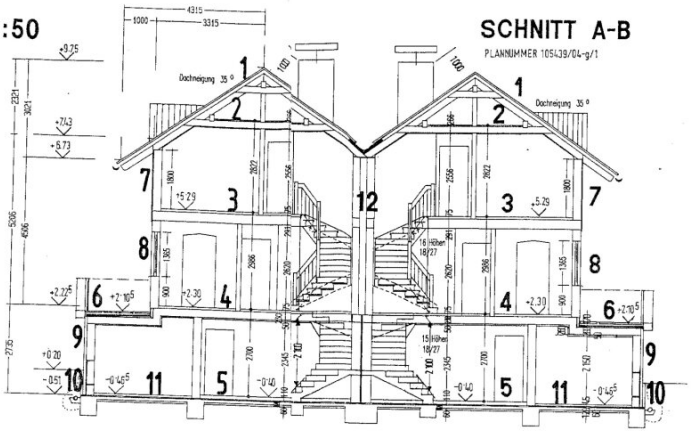
Kellerstiegendetail m 1:50





SCHNITT A-B

PLANNUMMER 105438/04-g/1


4315
1000
3315
Dachneigung 35°
+9.75
+7.43
+5.73
+5.29
+5.26
+2.75
+2.10.5
+2.36
+2.30
+0.20
-0.51
-0.40
-0.46.5
2725
5205
4566
2321
3021
2700
2345
2100
2920
2866
2556
2822
1800
1365
900
1000
1100
2760
2620
2700
2345
2100
2700
2760

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