

# **Wohnen am Farnholz - Erdgeschosswohnung TOP 2 mit Eigengarten/TGP inklusive**



**Objektnummer: 6244/166**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Farnholzweg 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Schleißheim
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	22,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,75
Kaufpreis:	308.000,00 €
Provisionsangabe:	

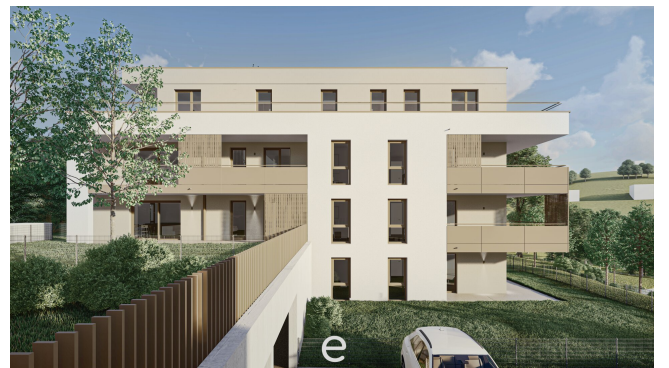
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

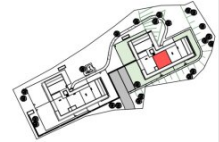


**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a







**Wohnen**  
am Farnholz

TOP 1.2  
ERDGESCHOSS

A3 | M 1:100

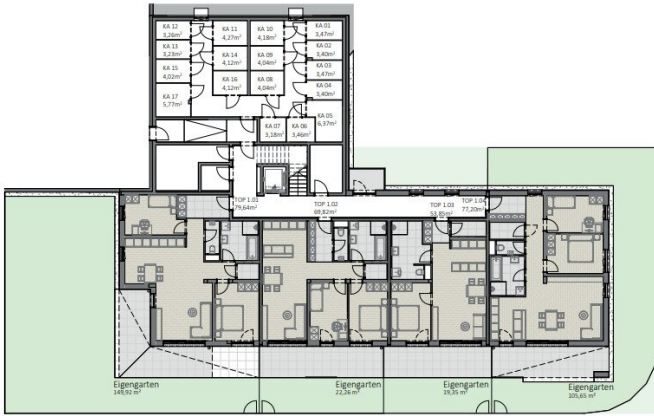
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht maßgebend. Statistische, konstruktive, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbekreibung. Wohnnutzflächenanzahl +/- 3% Gartenanteile, Böschungskanten-, Längen- und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT

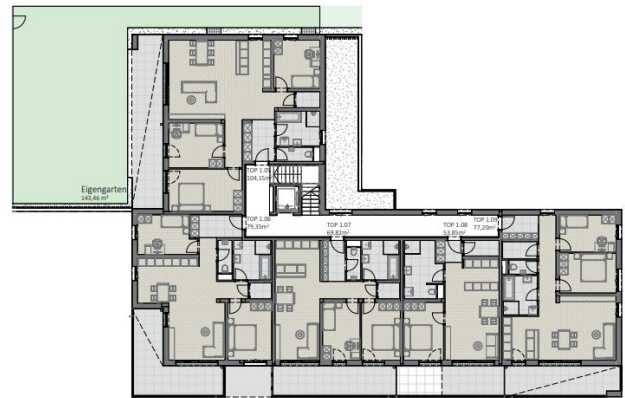
e

# GESCHOSSPLÄNE

Erdgeschoß



1. Obergeschoß



e

GESCHOSSPLÄNE

2. Obergeschoß



Dachgeschoß



e



**Wohnen**  
am Farnholz

**TIEFGARAGE**  
HAUS 1 und 2

A3 | M kein Maßstab

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht auszagehend. Statistische, konstruktive-, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbearbeitung. Wohnnutzflächenanzahl +/- 3% Gartenanteile, Böschungskanten-, Längen- und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT







**Wohnen**  
am Farnholz

LAGEPLAN

A3 | M 1:500

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände und lediglich ein Einrichtungsgegenstand des Planers sind nicht maßstabgetreu. Statistische, konstruktive, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbänke sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbekanntmachung. Wohnnutzflächenmehrfach  $\pm 3\%$  Gartenanteile, Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT

## Objektbeschreibung

### ***Wohnraum für besondere Ansprüche***

Mitten in Schleißheim entstehen am Farnholzweg 17 hochwertige Eigentumswohnungen von 53m<sup>2</sup> bis 119m<sup>2</sup>. Von der Gartenwohnung bis zur Penthousewohnung bietet die Wohnanlage smarten Luxus in einer hervorragenden Lage. Das **moderne Wohnkonzept**, bestehend aus 2 Gebäuden schafft einen attraktiven Lebensraum mit **insgesamt 35 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage**. Der großzügige Gartenanlage bietet Freiraum für Familien mit Kindern. Im Wohnbereich wird ein strahlendes Lebensgefühl durch lichtdurchflutete Räume, große Fenster und sonnige Loggien realisiert. Das Konzept umfasst nicht nur eine **modern gestaltete Außenansicht**, sondern ist auch **technisch auf höchstem Stand**.

Alle Wohnungen verfügen über eine große **südlich oder westlich ausgerichtete Loggia sowie im Erdgeschoss über einen eigenen Garten. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerabteil und mindestens ein Tiefgaragenplatz**. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt im Süden über den Farnholzweg und ermöglicht ein **autofreies, naturnahes Wohnerlebnis**. Überdachte Abstellplätze für Fahrräder, der Kinderwagenabstellraum sowie auch die Kellerabteile und die Technikräume befinden sich in der Tiefgarage. **Der Zugang zum Treppenhaus als auch zu allen Wohnungen ist barrierefrei**. Alle Wohnungen sind mit dem Lift erreichbar. Optional stehen in der Tiefgarage 3 Motorrad-Abstellplätze zur Verfügung - Kaufpreis auf Anfrage!

Eine **Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage** sorgt für niedrige Betriebskosten und eine **Deckenkühlung** ermöglicht auch im Sommer angenehm klimatisierte Räume. Großflächige Verglasungen mit Schiebetüren und geräumige Loggien mit Glasgeländer erlauben einen **traumhaften Ausblick in die Natur**.

**Optimale Infrastruktur für Familien**. Zentral aber doch ruhig gelegen finden Sie in fußläufiger Umgebung alle Orte für ihren täglichen Bedarf, einen Kindergarten sowie eine Volksschule mit Nachmittagsbetreuung. Weitere Bildungseinrichtungen können bequem mit dem Bus erreicht werden. Zuhause angekommen kann man auf den großzügigen Terrassen, im Eigengarten oder auf der allgemeinen Grünfläche mit Sitzgelegenheiten die Freizeit genießen.

Die südlich ausgerichtete **Erdgeschosswohnung** verfügt über eine **Wohnfläche von 69,55m<sup>2</sup>**, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit. **Eine Terrasse mit 19,41m<sup>2</sup>, ein eigener Garten mit 22m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil und 1 Tiefgaragenplatz inklusive!**

**Unsere Topausstattung:** Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage am Dach, kontrollierte Wohnraumlüftung, Deckenkühlung in den DG-Wohnungen, großflächige Verglasungen mit Schiebetüren für besonders helle Räume, elektrisch bedienbare Außenraffstores,

Glasfaserinternet im Haus, Videogegensprechanlage, großzügige Loggien und Terrassen, hochwertiges Feinsteinzeug als Terrassenbelag, komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten, Echtholzböden und hochwertige Keramikbeläge, Liftanlage für barrierefreie Zugänge vom EG bis ins DG, Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel pro Wohnung, Paketabgabestation, Errichtungen mit regionalen Betrieben und Handwerkern uvm.

**FINANZIERUNGSTIPP!** Durch unsere Partnerbank bieten wir unseren Kunden **TOP-Konditionen mit einem Fixzins von durchschn. rd. 2,8% auf 35 Jahre, nur 10% Eigenkapital, keine Darlehensobergrenze** bei der Finanzierung Ihrer Eigentumswohnung!

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für ein persönliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung!

**Kontaktdaten: [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at), Oliver Gassenbauer: 0699/10 639 105, Stefan Schmiedseder: 0699/17 204 805**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.700m

Apotheke <2.725m

Klinik <3.150m

Krankenhaus <4.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.050m

Kindergarten <350m

Universität <3.525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.875m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <2.775m

**Sonstige**

Bank <375m

Geldautomat <1.750m

Post <2.250m

Polizei <2.325m

**Verkehr**

Bus <400m

Autobahnanschluss <3.425m

Bahnhof <3.700m

Flughafen <3.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap