

**Wohnen am Farnholz in Schleißheim -
Erdgeschosswohnung TOP 1 mit großzügigem Garten / 2
TGP inklusive!**



Objektnummer: 6244/250

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	149,00 m ²
Keller:	3,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

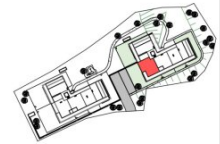
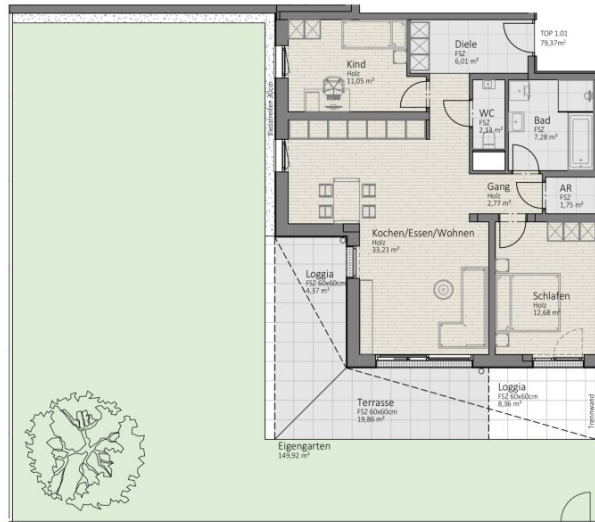
Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels





Wohnen
am Farnholz

TOP 1.1
ERDGESCHOSS

A3 | M 1:100

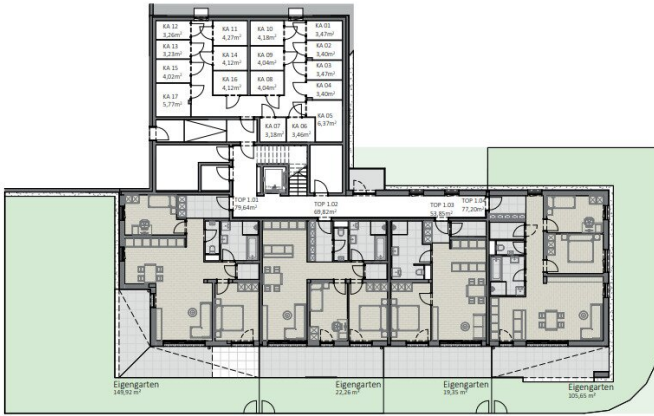
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht auszulegen. Statistische, konstruktive, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung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

OBERMAIR
ARCHITEKT

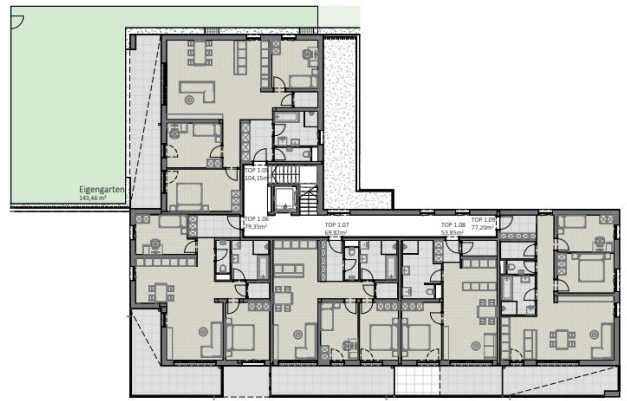
e

GESCHOSSPLÄNE

Erdgeschoß



1. Obergeschoß



e

GESCHOSSPLÄNE

2. Obergeschoß

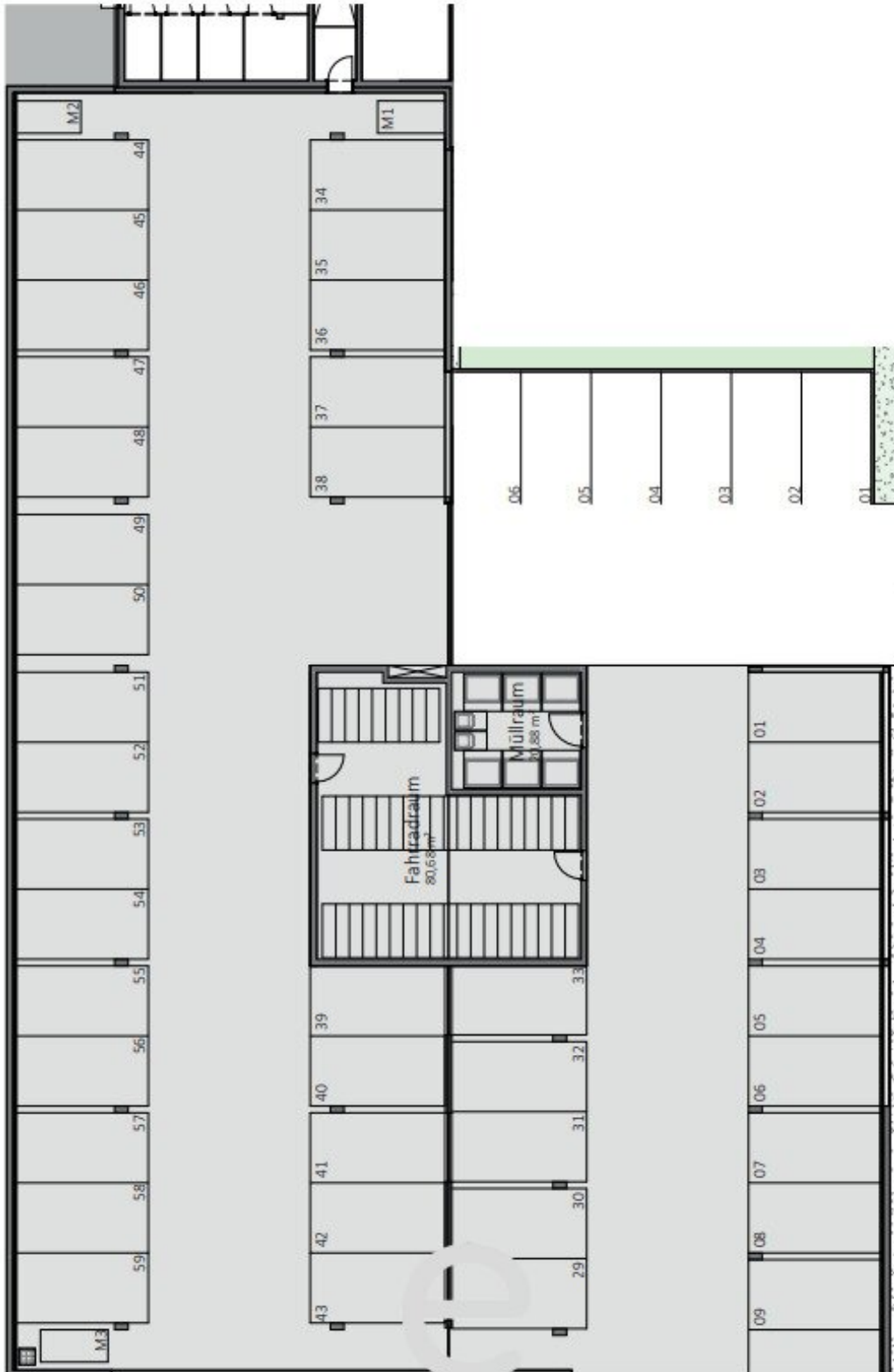


Dachgeschoß



e

TIEFGARAGE





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 Planes 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 +/ - 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 53m² bis 119m². 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**. Die 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**.

Die **südwestlich ausgerichtete Erdgeschosswohnung (TOP 1)** verfügt über eine **Wohnfläche von 79,37m²**, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit. **Eine Terrasse mit 32,65m², ein eigener Garten mit 149m², ein Kellerabteil und 2 Tiefgaragenplätze 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.

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.

FINANZIERUNGSTIPP! Durch unsere Partnerbank bieten wir unseren Kunden **TOP-Konditionen mit einem Fixzins von durchschn. 2,9% 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, 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap