

**Sanierter Wohnraum \*\*\*Fußbodenheizung\*\*\* - Garten -  
Modern!**



**Objektnummer: 3780**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3134 Franzhausen
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Topf

Wolke 7 Immobilien | WertWerkstatt Immobilienhandel GmbH  
Am Steindl 25  
3500 Krems

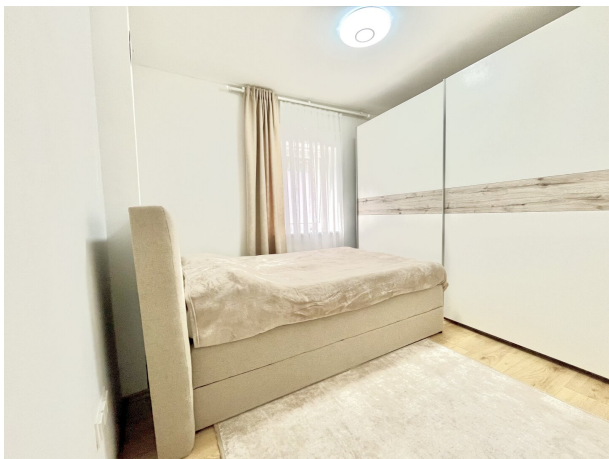
H +43 664 9305475

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

Mit einer Gesamtfläche von **120m<sup>2</sup>** und **4 Zimmern** bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie!

**!Besichtigung erst ab November möglich!**

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos die **vollständige Renovierung**, die mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien durchgeführt wurde. Die stilvollen und zeitgemäßen Elemente verleihen dem Haus ein einzigartiges Flair, das Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.

Ein weiterer Pluspunkt des Hauses ist der **großzügige Garten**, der Ihnen viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gartenarbeit bietet. Genießen Sie die warmen Sommerabende auf der Terrasse und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich. Der Garten ist auch ideal für Familien mit Kindern, die hier sicher spielen können. An der Rückseite des Hauses befindet sich ein Schuppen, in dem die Gartengeräte sicher verstaut werden können.

**Vor rund 4 Jahren** wurde das Gebäude **technisch** als auch **optisch renoviert**. Der Alte Ofen wurde durch eine **moderne Gasheizung mit Fußbodenheizung** getauscht. Ein **heller Parkett** begleitet Sie durch das gesamte Haus. Die alten Fenster wurden ebenfalls durch **moderne mehrfachverglaste Fenster** getauscht.

Auch die Lage der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Die **Bushaltestelle**, welche sich direkt vor der Haustüre befindet, ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Für Familien mit schulpflichtigen Kindern ist die Nähe zu einer **Schule** und einem **Kindergarten** ein großer Vorteil.

Franzhausen selbst ist eine idyllische Gemeinde in Niederösterreich, die Ihnen eine ruhige und **naturnahe Umgebung** bietet. Umliegend befinden sich **Weingärten** und zahlreiche Heurigen, welche die Gegend kulinarisch aufleben lässt. Hier können Sie die Vorzüge des Landlebens genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in der Nähe vorhanden und sorgen für eine **hohe Lebensqualität**.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein neues Zuhause, das Ihnen alle Vorzüge des modernen Wohnens bietet und gleichzeitig eine behagliche Atmosphäre schafft. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem neuen Lebensabschnitt zu begleiten.

**Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt ab 1. April 2024. Es müssen die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr in Höhe von 2,3 % des Kaufpreises**

**nicht mehr bezahlt werden. Es gilt ein Freibetrag von 500.000 €**

**Kaufpreis: EUR 249.000 Euro**

**Andreas Topf**

Mobil.: +43 664 9305475

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details please request here (while providing your contact data).

Andreas Topf

Mobil.: +43 664 9305475

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.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 <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap