

**Ein Haus zum Leben, statt nur eine Wohnung zum Wohnen**



**Objektnummer: 8113/112**

**Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6820 Frastanz
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



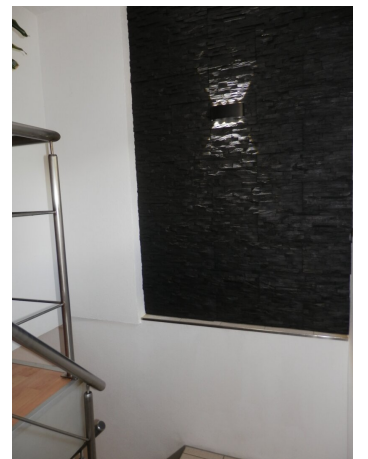
### **Anton Vrbnjak**

FBI Immobilien GmbH  
Achstraße 31  
6844 Altach

T +43664 46 74 300

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









































## Objektbeschreibung

Sie finden die komplette Bilddokumentation in unserem Online-Rundgang - viel Spaß bei der virtuellen Tour durch die Immobilie!

Link zum Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3073006>

Das 2004 umfassend sanierte **Einfamilienhaus** besticht durch seine solide Bausubstanz und die Möglichkeit, den Wohnraum erheblich zu erweitern.

*Sämtliche Leitungen* sowie die *Fenster* wurden im Rahmen der *Sanierung erneuert*.

Die Fassadengestaltung und die neu geschaffene Raumaufteilung tragen zum heimeligen Erscheinungsbild bei.

Dieses Haus ist eine einmalige Gelegenheit für Käufer, die ein solides und gepflegtes zuhause mit Potenzial zur persönlichen Gestaltung suchen.

Die Möglichkeit, durch gezielte Ausbaumaßnahmen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den Komfort zu erhöhen, macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Wohnfläche und Aufteilung

Derzeit bietet das Haus folgende Raumaufteilung:

**1OG**

**2 Schlafzimmern**

einem großzügigen **Wohnzimmer** mit einem **Kamin**

einer **Küche** mit **Essbereich**

**Gäste WC**

Das Wohnzimmer und der Küchen,- Essbereich wird durch einen Raumteiler abgetrennt und bietet somit sowohl Offenheit als auch Privatsphäre.

Stiege ins EG

Das **großzügige Badezimmer** im **Erdgeschoss** ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem WC ausgestattet.

Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein **Waschraum** und der **Keller**.

Von hier aus gelangt man auch zur **Terrasse** und zum Eingangsbereich.

Die weitläufigen Kellerflächen sowie die zusätzlichen Abstellräume bieten reichlich Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Keller ist auch vom Außenbereich aus zugänglich und kann als Werkstatt genutzt werden.

**Im ruhigen, hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine kaum einsehbare Terrasse.**

Sie bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Zusätzlich wurden verschiedene Abstellmöglichkeiten, sowohl im Freien als auch in

geschlossenen Räumen,  
nachträglich geschaffen und bieten zahlreiche Annehmlichkeiten, die ein Haus zu bieten hat.

Ein wesentliches Highlight dieses Hauses ist das enorme Ausbaupotenzial:

**Dachausbau:**

Die vorhandenen Leitungen im Dachgeschoss erleichtern den Ausbau erheblich.  
Ein Dachausbau würde nicht nur den Wohnraum erweitern, sondern auch den Wert der Immobilie steigern.

**Balkonerweiterung:**

Der bestehende Balkon kann durch eine weitere Ausbaustufe vergrößert werden, wodurch zusätzlicher Platz geschaffen wird.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, ein Carport zu integrieren, das für zusätzlichen Komfort und Schutz für Fahrzeuge sorgt.

Sollten Sie von dem Angebot angetan sein und weitere Informationen wünschen, zögern Sie bitte nicht, sich direkt an uns zu wenden.

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um all Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Interesse an diesem Objekt zu unterstützen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer,

nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap