

## **Generalsaniertes Zweifamilienhaus mit Garten & großer Dachterrasse in ruhiger Sackgassenlage**



Küche EG

**Objektnummer: 8440/96**

**Eine Immobilie von Immontes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tonwerkstraße 16
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6122 Fritzens
Baujahr:	1955
Wohnfläche:	139,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	134,00 m <sup>2</sup>
Keller:	50,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 61,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	949.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Schwenniger**

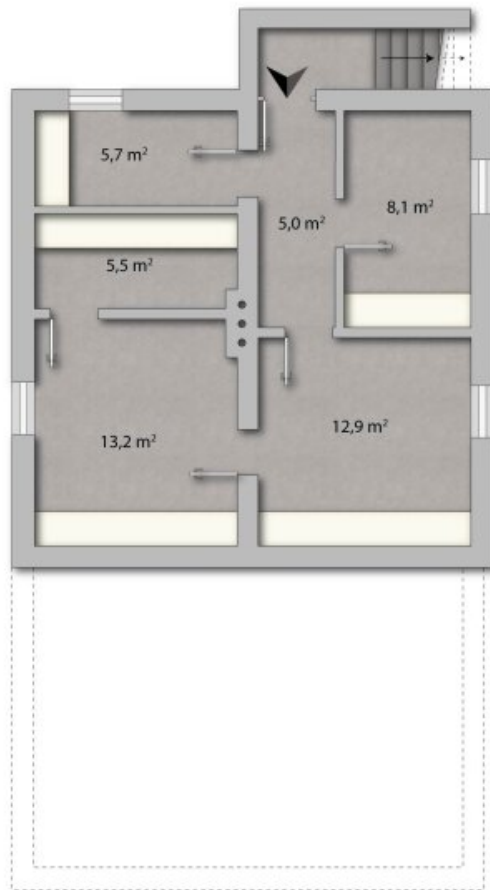
Immontes Immobilien GmbH  
Hechenbergweg 21











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage in Fritzens mit sehr guter Verkehrsanbindung (Autobahnauffahrt in ca. 3 Minuten).

Die Liegenschaft besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus wurde ursprünglich 1955 errichtet und im Jahr 2015 umfassend generalsaniert (u. a. Leitungen, Dach, Elektrik, Fassade, Vollwärmeschutz, Heizung). Es präsentiert sich somit in einem zeitgemäßen und sehr gepflegten Zustand.

### Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche gesamt: ca. 139,2 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 365 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche ca. 134 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 50,4 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer gesamt
- 2 separate Wohneinheiten

### Erdgeschoss (ca. 88,1 m<sup>2</sup>):

3 Schlafzimmer, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin und Zugang zur ca. 18 m<sup>2</sup> Terrasse sowie zum ca. 134 m<sup>2</sup> Garten, Bad mit Fenster, WC separat, elektrische Rollläden.

### Obergeschoss (ca. 51,1 m<sup>2</sup>):

1 Schlafzimmer, Wohn- und Küchenbereich mit Zugang zur ca. 43,8 m<sup>2</sup> südseitigen Dachterrasse, Bad und WC getrennt. Separater Zugang von außen.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und fordern Sie gleich ein Exposé mit deutlich umfangreicheren Informationen an. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können!

Nicht alle Immobilien sind auf der Webseite zu sehen. Sie können uns gerne Ihren Suchwunsch bekannt geben.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <825m

Apotheke <1.050m

Klinik <5.725m

Krankenhaus <5.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <675m

Kindergarten <1.225m

Universität <5.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m

Bäckerei <825m

### **Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <1.575m

Post <1.725m

Polizei <1.325m

### **Verkehr**

Bus <650m

Autobahnanschluss <450m

Bahnhof <700m

Straßenbahn <9.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap