

**Zweifamilienhaus – Ihr neues Zuhause mit Garten,  
Dachterrasse, Indoorpool & Garage!**



**Objektnummer: 4417/1263**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Fasangasse 22
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4052 Ansfelden
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	268,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	115,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

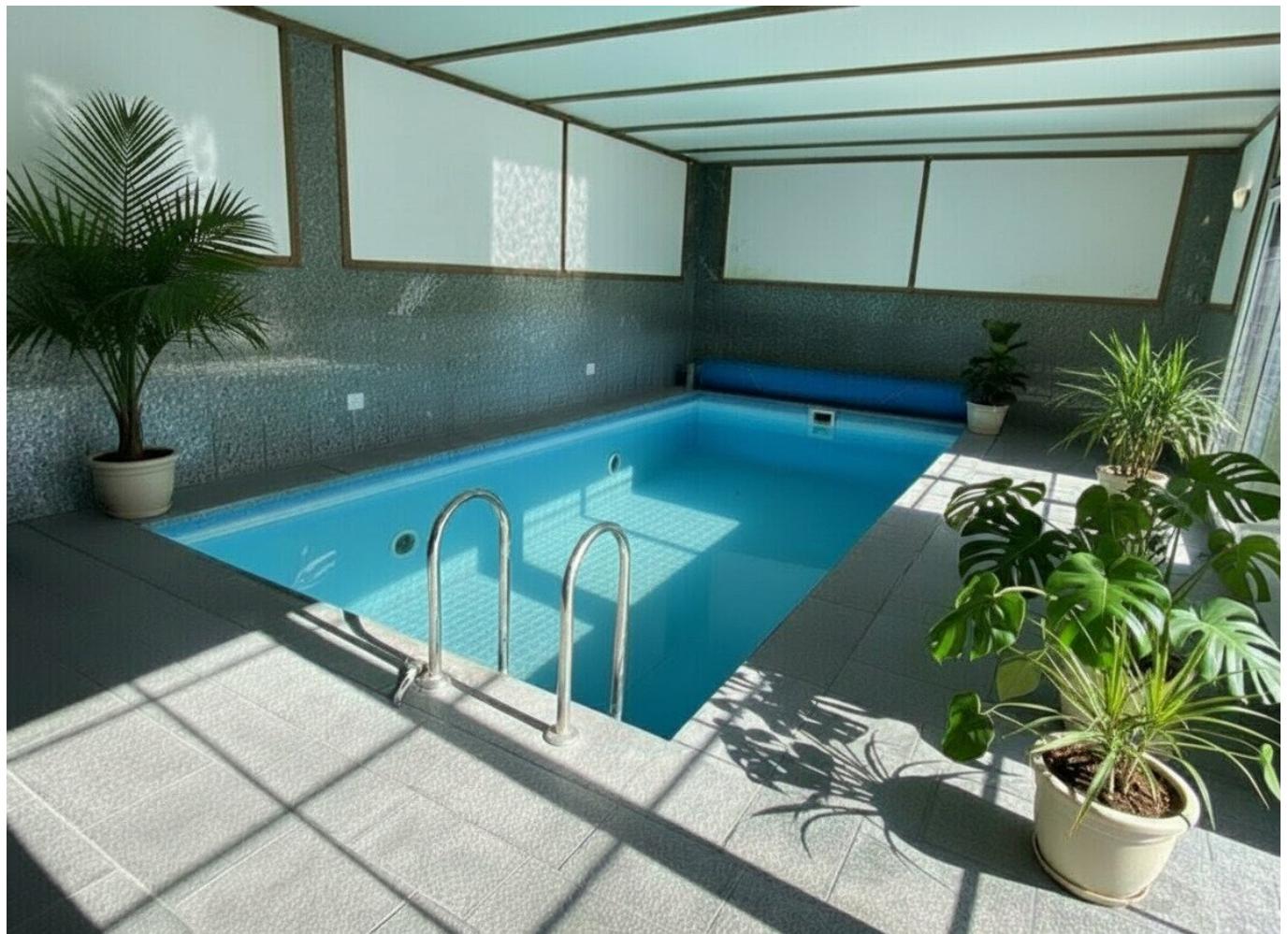
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

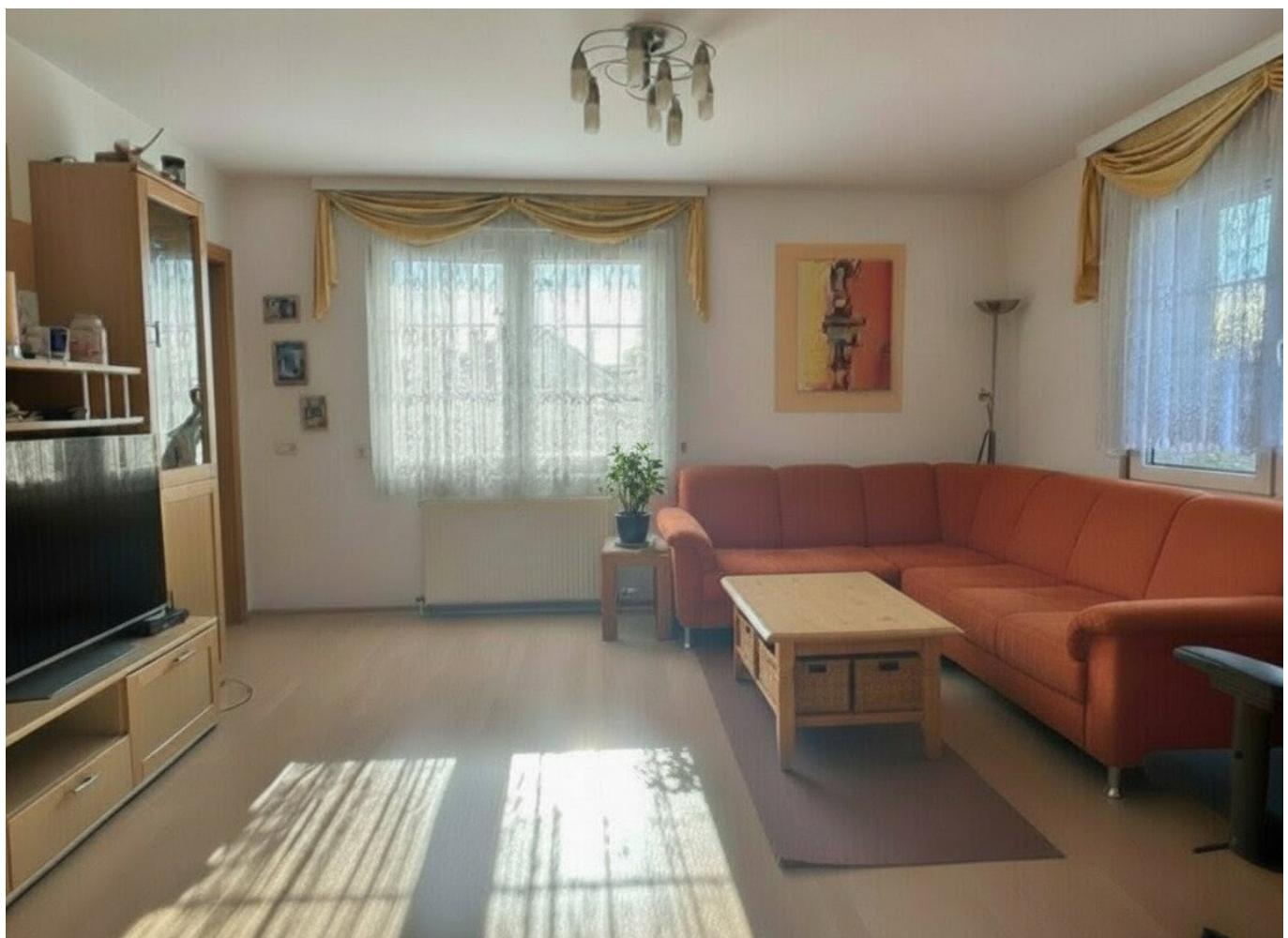


**Ingrid Guger-Waldenhofer MSc**

NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen



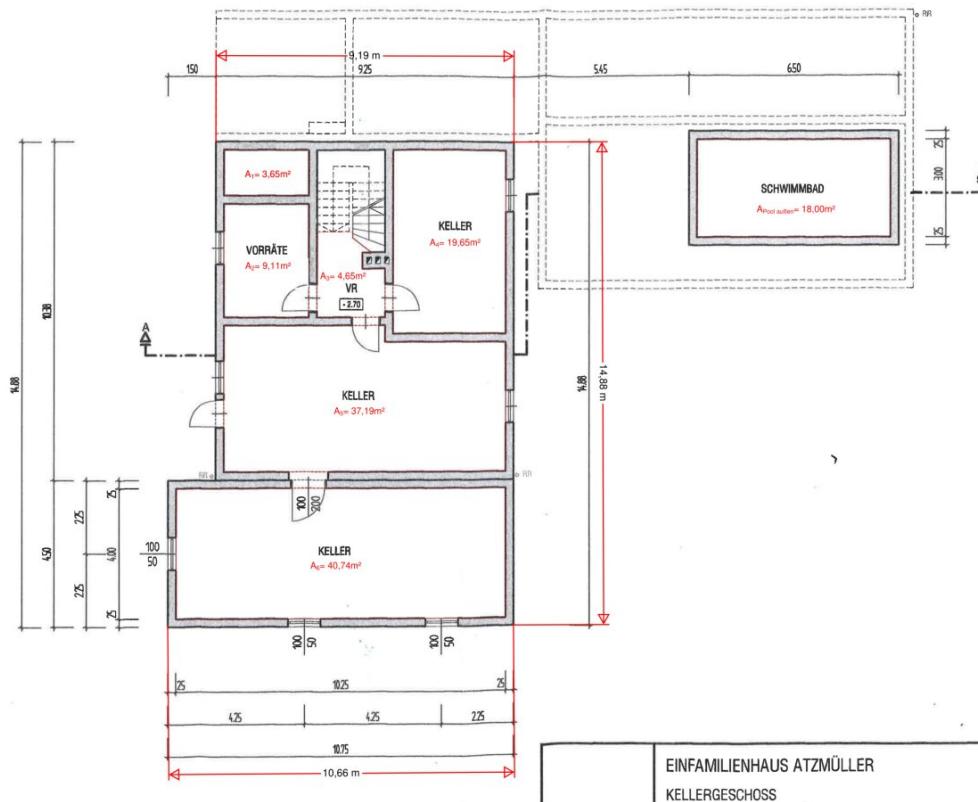






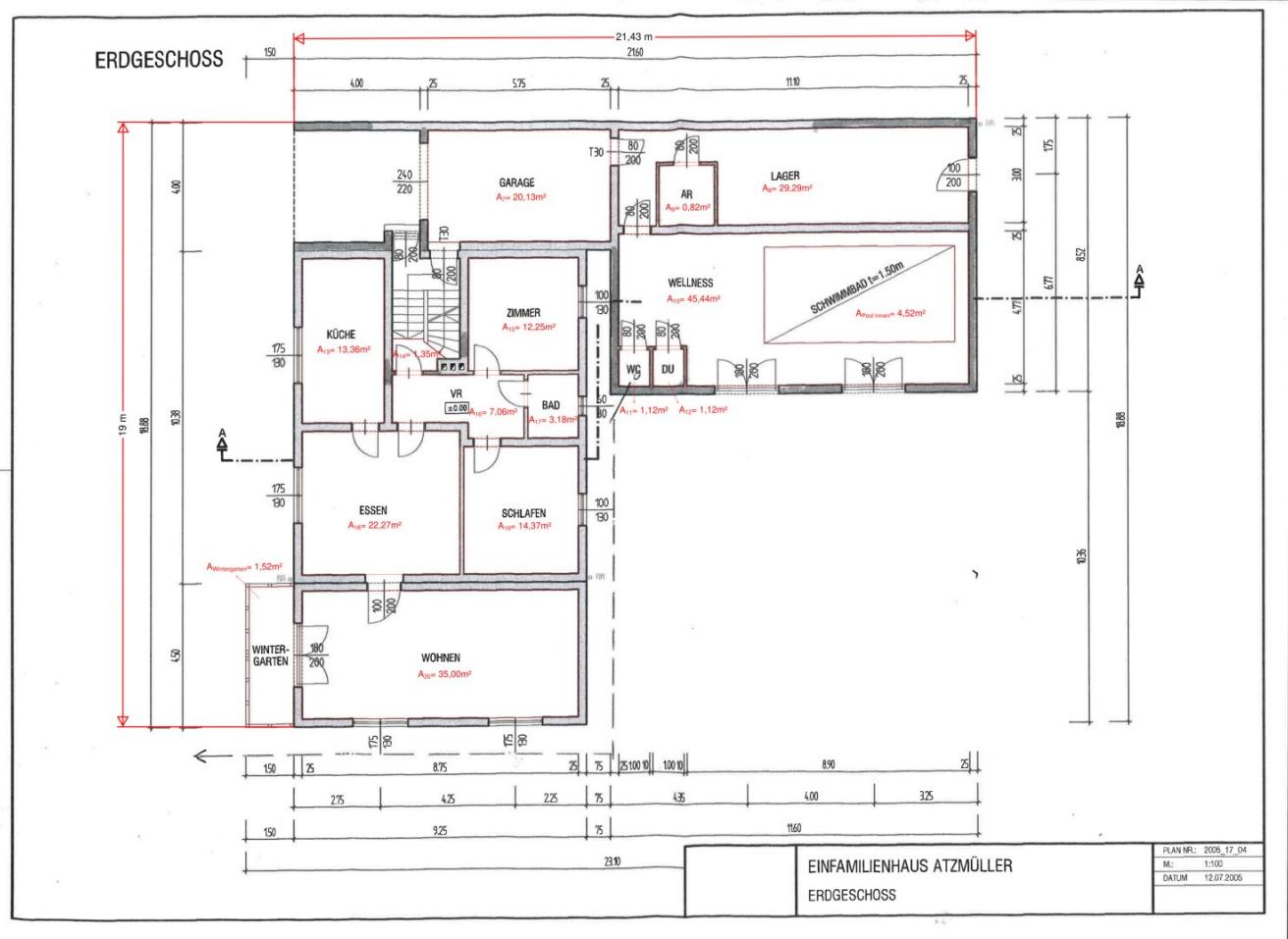


KELLERGESCHOSS

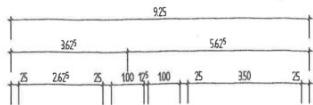


## EINFAMILIENHAUS ATZMÜLLER KELLERGESCHOSS

PLAN NR.: 2006\_17\_03  
M.: 1:100  
DATUM 12.07.2006

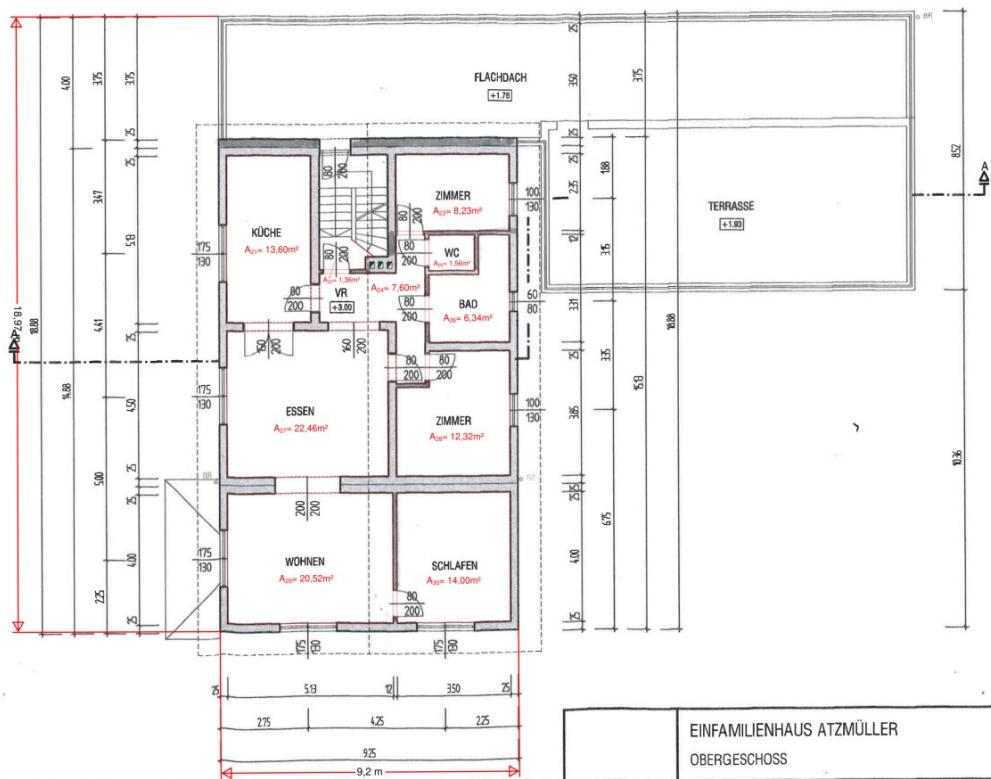


OBERGESCHOSS



FLACHDACH  
(+1,78)

TERRASSE  
(+1,93)



EINFAMILIENHAUS ATZMÜLLER  
OBERGESCHOSS

PLAN NR.:	2006_17_05
M.:	1:100
DATUM	12.07.2006

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Ansfelden, Oberösterreich! Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 268,23m<sup>2</sup> und einem 46m<sup>2</sup> Wellnesbereich, sondern auch eine Vielzahl von Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung Ihrer Lebensräume.

Mit einem Kaufpreis von 650.000,00 € können Sie hier nicht nur in eine gepflegte Immobilie investieren, sondern auch in Lebensqualität und Komfort. Das Haus erstreckt sich über 7 helle Zimmer, die sich ideal für eine Familie oder als kombinierte Wohn- und Arbeitsräume eignen. Jedes Zimmer bietet Ihnen ausreichend Platz für kreative Ideen und persönliche Akzente.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Bäder und WCs, die Ihnen zusätzlichen Komfort im Alltag bieten. Hier können sich Familie und Gäste gleichermaßen wohlfühlen, ohne aufeinanderzutreffen. Die Massivbauweise garantiert Ihnen nicht nur eine hohe Langlebigkeit, sondern auch ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Der große Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Sie können aber auch die warmen Sonnenstrahlen auf der großzügigen Dachterrasse genießen. Der Außenbereich bietet unbegrenzte Möglichkeiten zur Gestaltung Ihrer persönlichen Wohlfühlloase.

Die Lage des Hauses in Ansfelden ist ein weiteres Highlight. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie schnell und unkompliziert mit dem Bus, am Bahnhof oder über die Autobahn unterwegs. Ob zu Ihrem Arbeitsplatz, in die Stadt oder zu Freizeitaktivitäten – hier sind Sie stets gut vernetzt.

Zudem profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Arzt, eine Apotheke, ein Kindergarten sowie eine Schule und ein Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe. So genießen Sie nicht nur eine ruhige Wohngegend, sondern auch die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens.

Dieses Zweifamilienhaus in Ansfelden ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Lassen Sie sich von der Vielfalt der Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat, inspirieren.

Machen Sie den nächsten Schritt in Richtung Ihres neuen Lebens und kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück näher zu bringen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <350m  
Klinik <2.950m  
Krankenhaus <8.900m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <575m  
Schule <525m  
Universität <7.025m

**Nahversorgung**

Supermarkt <400m  
Bäckerei <1.575m  
Einkaufszentrum <1.325m

**Sonstige**

Bank <350m  
Geldautomat <350m  
Post <400m  
Polizei <725m

**Verkehr**

Bus <225m  
Straßenbahn <1.425m  
Bahnhof <975m  
Autobahnanschluss <875m  
Flughafen <5.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap