

**Zentral gelegene moderne Doppelhaushalte (DHH3) in
Ansfelden/Kremsdorf zu verkaufen -Schüsselfertig und
provisionsfrei!**



Objektnummer: 6894/246

**Eine Immobilie von CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Ansfelden
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	36,00 m ²
Keller:	35,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	408.500,00 €
Provisionsangabe:	

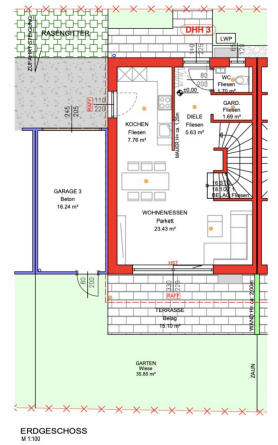
Provision bezahlt der Abgeber.

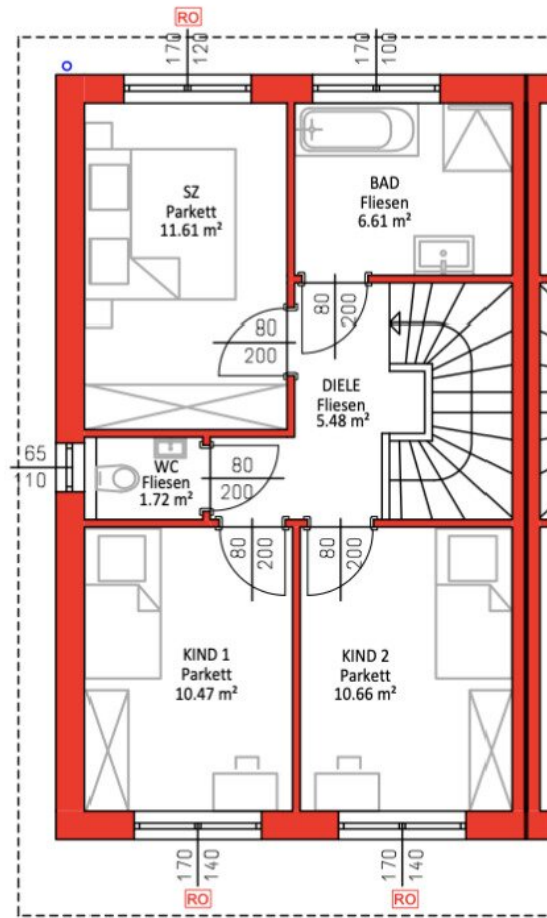
Ihr Ansprechpartner



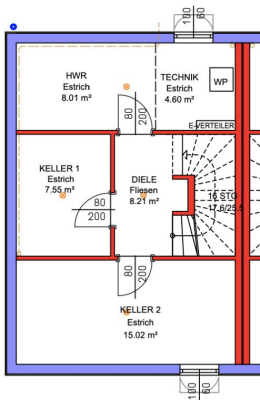
Mag. Dietmar Stelzl

CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting GmbH
Traunerstraße 61/6
4050 Traun





OBERGESCHOSS
M 1:100



KELLERGESCHOSS
M 1:100

Objektbeschreibung

In Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner und Bauträger bieten wir Ihnen ein besondere Doppelhaushälften mit einem besonderen, modernen Lifestyle für Sie und Ihre Familie.

Die Ausführung erfolgt in wertbeständiger Ziegelmassiv- und Niedrigenergiebauweise Vollunterkellerung, Einzelgarage sowie einen Frestellplatz, Luftwärmepumpe zum Heizen und Kühlen des Gebäudes.

Doppelhaushalte DHH3 Ansfelden/Kremsdorf:

Die Doppelhaushälfte bietet auf der optimal geplanten Wohnnutzfläche außergewöhnlich viel Entfaltungsraum für Ihre Familie. Im Erdgeschoß führt der lichtdurchflutete Wohnbereich über die großzügige Glasfront direkt auf die Terrasse. Auf dieser blicken Sie, ganztägig von der Sonne begleitet, in den wohlfühlenden Garten. Die Terrasse ist durch den Überstand des Obergeschoßes sowie den Dachvorsprung geschützt. Um ihre Privatsphäre zu gewährleisten, werden die beiden Doppelhaushälften im Gartenbereich durch eine 2m hohe Wand getrennt.

Ein WC sowie die Garderobe befinden sich im Eingangsbereich.

Auch das Obergeschoß ist mit 2 Kinderzimmern, Schlafzimmer, einem WC, sowie einem Bad ideal konzipiert.

Die ganze Doppelhaushälfte verfügt über eine Fußbodenheizung, die Heizung ist auch zum Kühlen über den Fußboden geeignet.

Jedes Haus verfügt über eine eigene Luftwärmepumpe. Die Luftwärmepumpe eignet sich zum Heizen sowie zur Kühlung des Gebäudes. Durch diese Leerverrohrung kann ganz einfach eine PV-Anlage am Hauptdach nachgerüstet werden!

Um den zukünftigen Bewohner:innen das Leben so angenehm wie möglich zu gestalten verfügt jede Doppelhaushälfte über eine Vollunterkellerung, Einzelgarage sowie einen Frestellplatz!

Der Preis ist bereits die schlüsselfertige Ausführung, also steht einem Einzug nichts mehr im Wege. Ihre individuellen Kundenwünsche werden sehr berücksichtigt, sie brauchen sich um nichts zu kümmern!

Sichern Sie sich Ihren Wohntraum ganz nach Ihren Wünschen!

Schlüsselfertiges Ziegelmassiv-Doppelhaushälfte – die Leistung und Ihr Vorteil im Überblick:

- Ziegelmassivhaus
- Vollunterkellerung
- Energieeffizientes und nachhaltiges Heizsystem – niedrige Energiekosten!
- Fußbodenheizung im gesamten Haus – auch zum Kühlen geeignet.

PV-Anlage, daher Reduktion des Stromverbrauchs von Allgemiestrom und Luft-Wärme-Pumpe.
- Pultdach in Holzbauweise
- Einzelgarage und Frestellplatz bei jeder Doppelhaushälfte
- Wohnungseingangstüre als Aluminium mit Sicherheitszylinder und Glasausschnitt
- Kunststofffenster weiß 3 fach-Verglasung mit Außenfensterbänke Aluminium beschichtet
- Sonnenschutz: elektrisch außenliegender Sonnenschutz, Wohnzimmer/Küche – Raffstore, Schlafzimmer und Kinderzimmer – Rollläden
- Komplette Elektroinstallation mit ausreichend Steckdosen
- Badezimmer inkl. Sanitärfeinware (Duschrinne, Badewanne, Waschtisch und Waschtischmischer)
- WC-Anlage (Tiefspüler) samt Geberit Drückerplatte weiß

- Frostsicher Außenwassereinheit am Balkon und auf der Terrasse
- Bad, WC und Vorraum: Boden- und Wandfliesen (Bodenfliesen 3 Farben zur Auswahl) in Top-Qualität
- Holzböden in allen Wohnräumen, Schlafzimmer und Kinderzimmern (Echholzboden 3 Stab Eichenboden matt lackiert samt Eichensockelleiste.
- Innentüren: Holztüren mit Holzzargen, weiß lackiert, Köhnllein oder gleichwertig.
- Inkl. Malerarbeiten und Bodenbelag Terrasse (Betonplatten 50/50 cm
- Durchdachte Raumaufteilung.
- Leerverrohrung für eine spätere PV-Anlage.

Lage:

Ansfelden ist eine Stadtgemeinde mit 18.145 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im Bezirk Linz-Land im oberösterreichische Zentralraum Ansfelden ist vor allem durch die Nähe zur weiter nördlich gelegenen Landeshauptstadt [Linz](#) geprägt. Sie finden sämtliche Nahversorger, Ärzte und Schulen (Volksschule; Neue Mittelschule) sowie Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Kremsdorf ist eine von 14 Ortschaften der Stadtgemeinde Ansfelden und hat 1.605 Einwohner. (Stand 1 Jänner 2023)

nähe St. Marien, Haid, Linz, Traun, Pucking, Linz

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN

KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Haben Sie Interesse? Dann zögern Sie nicht uns anzurufen! Für nähere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap