

**Zentral gelegene, moderne Doppelhaushalte (DHH1) in  
Ansfelden/Kremsdorf zu verkaufen - Schlüsselfertig u.  
provisionsfrei!**



**Objektnummer: 6894/244**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4053 Ansfelden
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,04 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	448.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

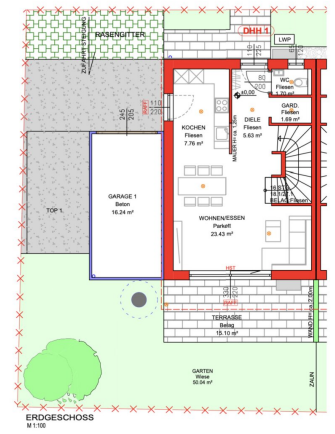


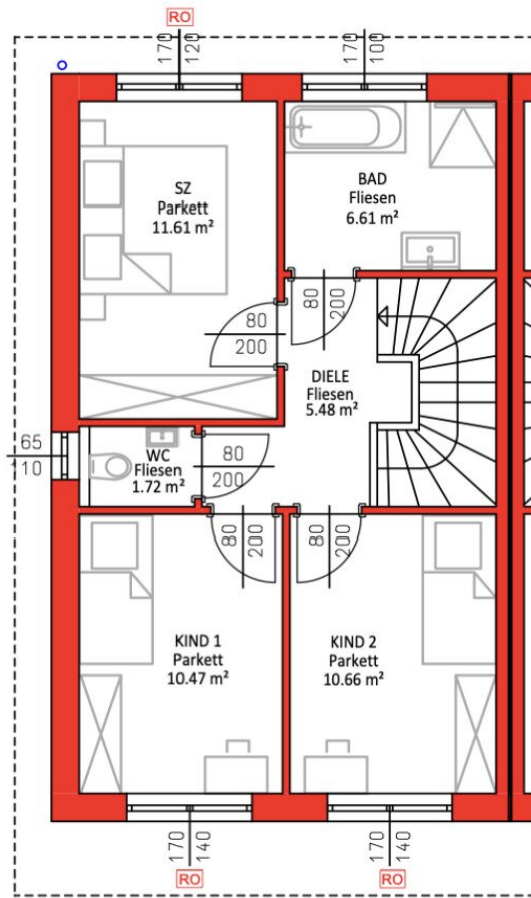
**Mag. Dietmar Stelzl**

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

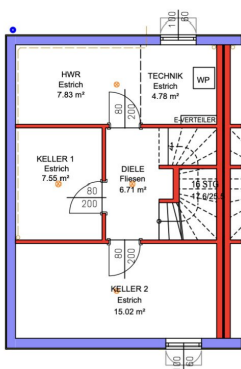


**CONCEPT-REAL**  
Ihr seriöser Partner in Sachen Immobilien!





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, unterstützt durch die am Dach positionierte Photovoltaik-Anlage.

Doppelhaushalte DHH1 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. Diese wird durch die am Dach positionierte Photovoltaik-Anlage unterstützt!

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.

### **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 NACHWEISPFLICHT 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!

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 <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