

**Persönlicher Stil - persönliches Zuhause |  
Doppelhaushälfte zum Selbstgestalten**



**Objektnummer: 2889**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dorfstraße 28
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4482 Ennsdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	389.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66336  
H +43 650 8108088

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS  
IMMOBILIEN

Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

## Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung  
**Ihrer Traumimmobilie?**  
Mit unseren Finanzexperten sind  
Sie sicher **gut beraten**. Wir finden  
**Ihre individuelle Lösung!**

**Jetzt clever  
finanzieren!**



BOSS IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   

# Objektbeschreibung

## > Ennsdorf | Haus | Kaufen <

Doppelhaushälfte in zentraler Ruhelage mit großzügigem Garten in der Gemeinde Windpassing! Diese einladende Immobilie vereint Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise.

Das moderne Zuhause wird in Holz-Riegel-Bauweise errichtet, was nicht nur eine ausgezeichnete Raumqualität gewährleistet, sondern auch ökologischen Aspekten Rechnung trägt.

### **Die Wohneinheiten können belags- oder schlüsselfertig übergeben werden.**

Durch die Nutzung einer Luftwärmepumpe als Heizsystem werden nicht nur die Betriebskosten minimiert, sondern auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Das Haus überzeugt zudem mit einem durchdachten Grundriss, der nahezu keine Wünsche offen lässt. Das geräumige Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ideal für gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Ein separater Raum im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Homeoffice, um berufliche Flexibilität und Wohnkomfort zu verbinden. Das Obergeschoss hingegen schafft eine private Atmosphäre mit drei Schlafzimmern und einem großzügigen Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet werden kann.

Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige 118 m<sup>2</sup> und macht dieses Zuhause perfekt für eine Familie mit zwei Kindern. Auf dem Grundstück stehen zwei Stellplätze für Fahrzeuge zur Verfügung.

Machen Sie Ihr Traumhaus zur Realität!

## **Lage**

Trotz der ländlichen Lage sind Sie mit dem Auto innerhalb von 7 Minuten in Enns und in 20 Minuten in der Landeshauptstadt Linz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Rad- und Wanderwege entlang der Donau und der Enns.

### **Kaufnebenkosten:**

- **Stromanschluss** ca. 4.000,00 €
- **Wasseranschluss** ca. 4.000,00 €
- **Kanalanschluss** ca. 4.000,00 €
- **Aufschließungsabgabe** ca. 13.500,00 €
- **\*Grunderwerbsteuer 3,5%**
- **\*Grundbuchsgebühr 1,1 %**
- **Vertragserrichtung** ca. 3.500,00 €

### **Zusatzkosten inkludiert:**

- **Geometer**
- **Nutzwertgutachten**
- **Bodengutachten**
- **Medienzuleitung (TV/Internet) bis GG**
- **Baustromkasten und Stromzuleitung bis GG**
- **Sickerschacht inkl. Anschluss an RAR**

- Kanalübergabeschacht inkl. Grundleitungen bis GG
- Wasserschutzrohr bis GG

#### Wahlpositionen:

- |                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| • E-Raffstore                         | ca. 12.200,00 € |
| • Terrasse ROH 27 m <sup>2</sup>      | 5.000,00 €      |
| • Eingangspodest ROH 1 m <sup>2</sup> | 1.000,00 €      |
| • Keller Baustufe 1                   | 45.500,00 €     |
| • Keller Baustufe 2                   | 12.900,00 €     |

**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](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <2.775m



Apotheke <3.150m  
Klinik <3.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.675m  
Kindergarten <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <700m  
Bäckerei <1.575m  
Einkaufszentrum <4.075m

### **Sonstige**

Bank <1.575m  
Geldautomat <1.575m  
Post <1.600m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <325m  
Bahnhof <900m  
Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap