

**Erstbezug in Enns: Moderne Doppelhaushälfte mit
hübschen Garten und top Ausstattung**



Objektnummer: 5950/4003

Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,34 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aldin Tahic

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

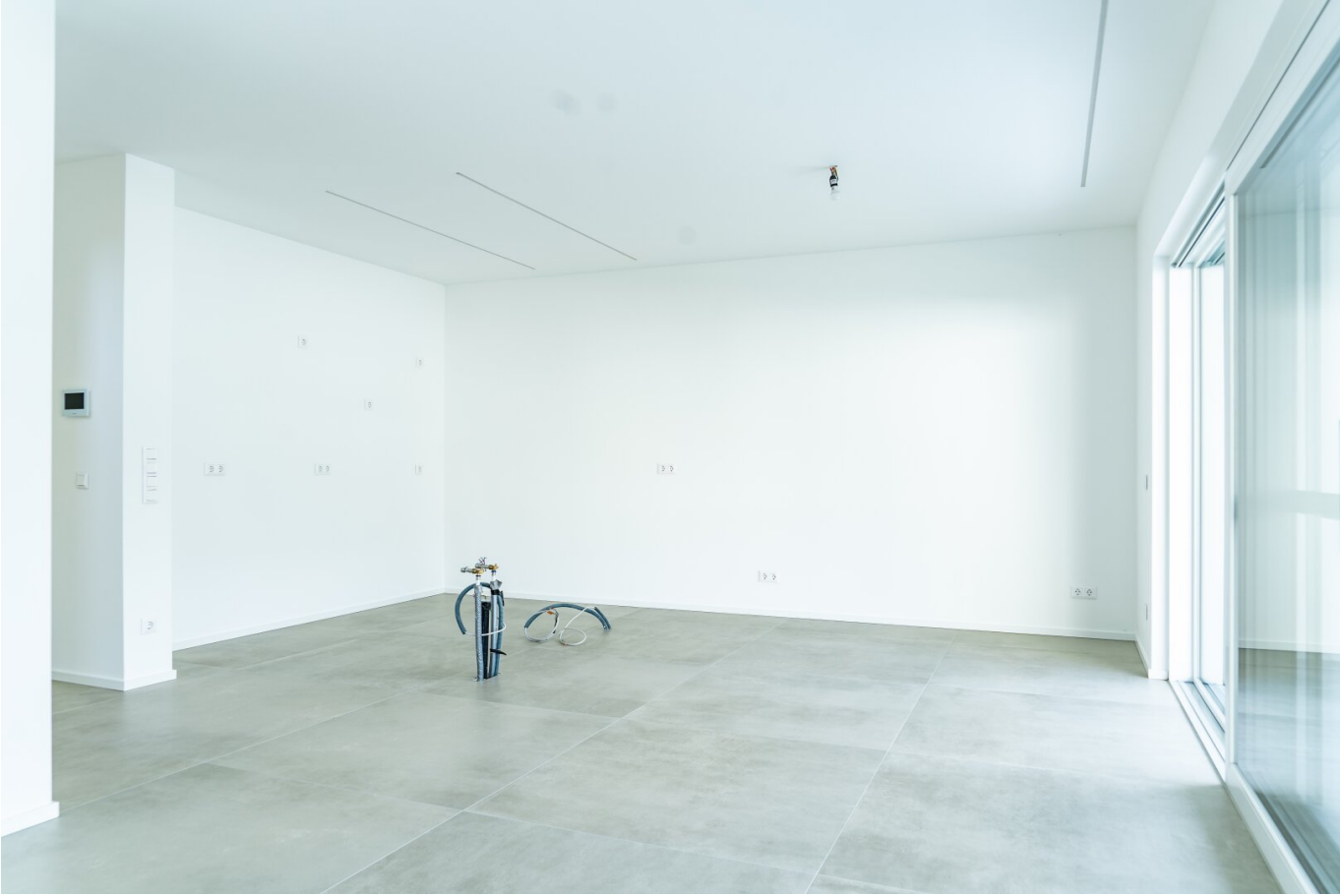


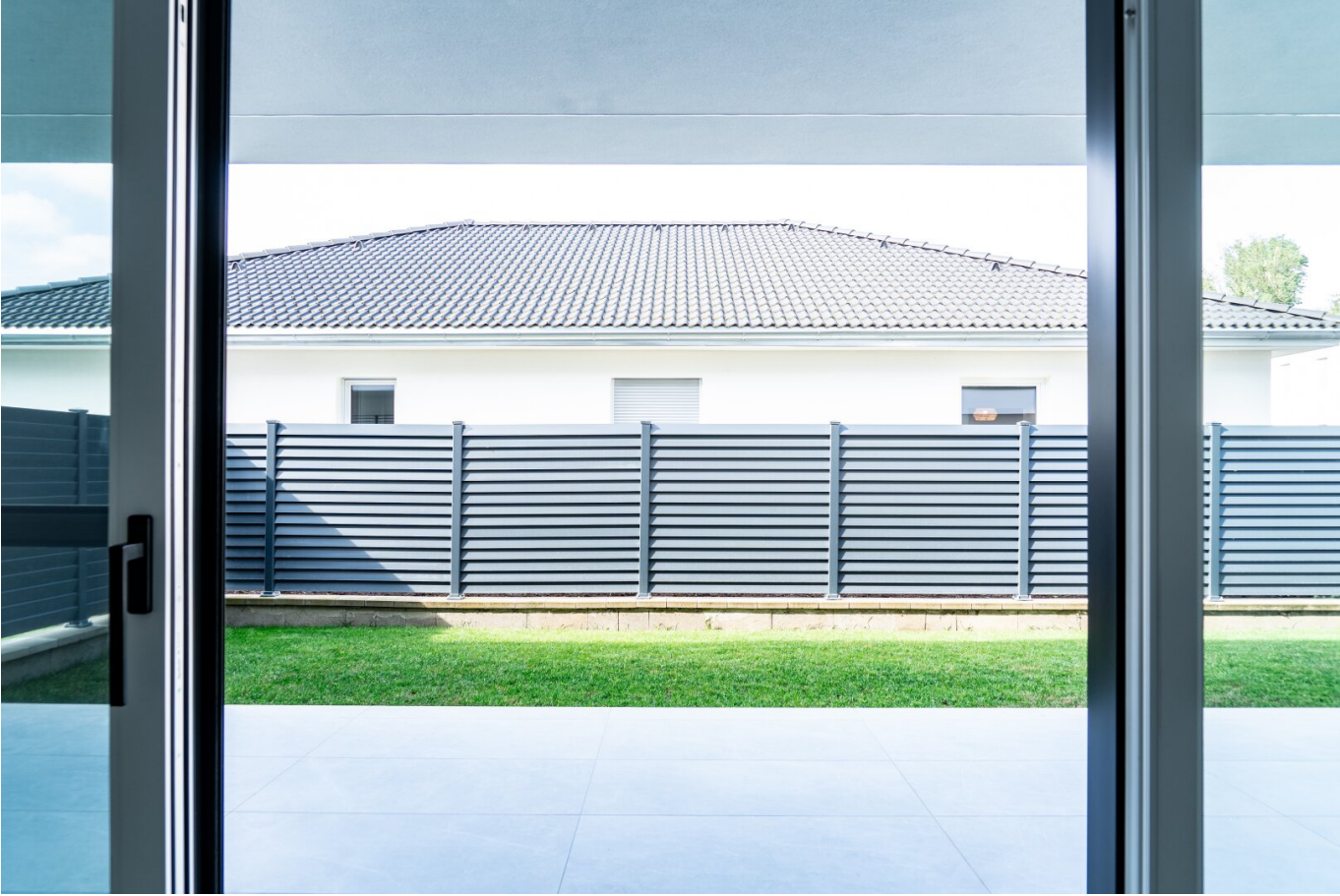


















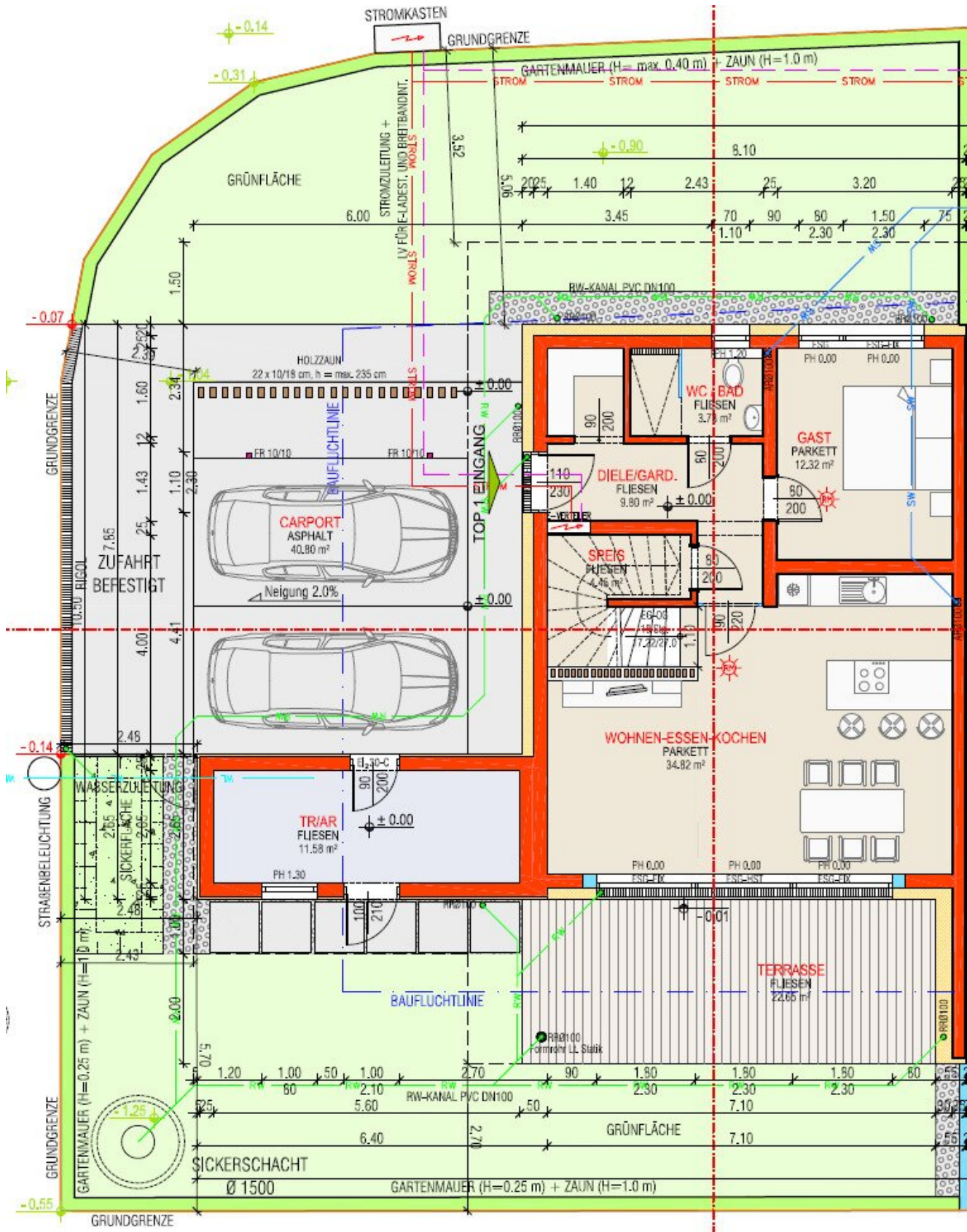


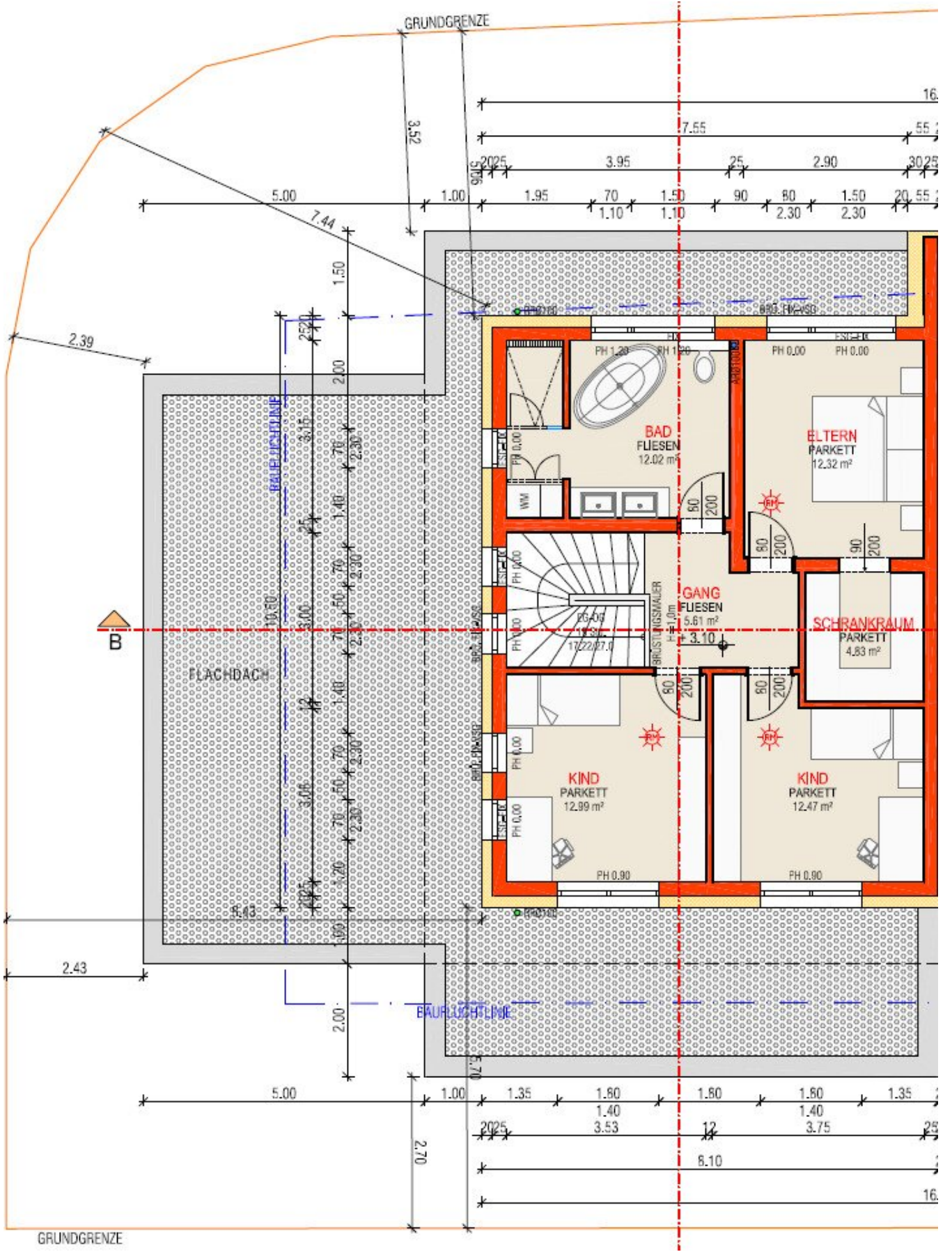












GRUNDGRENZE

B

FLACHDACH

BAD
FLIESEN
12.02 m²

ELTERN
PARKETT
12.32 m²

GANG
FLIESEN
5.61 m²
3.10

SCHRAANKRAUM
PARKETT
4.83 m²

KIND
PARKETT
12.99 m²

KIND
PARKETT
12.47 m²

GRUNDGRENZE

BAUFLUCHTLINIE

WU

BRUSTLEISMAUER

PH 0.00

PH 0.00

PH 1.20

PH 1.20

PH 0.00

PH 0.00

PH 0.00

PH 0.00

PH 0.90

PH 0.90

80

200

80

200

80

200

80

200

80

200

80

200

80

200

80

200

80

200

80

200

16

7.55

3.95

1.95

1.50

1.50

2.90

2.30

2.30

20

55

30

25

70

1.10

1.10

90

80

1.50

20

55

1.00

1.35

1.80

1.40

1.80

1.40

1.80

1.35

2.70

8.10

16

20

3.53

12

3.75

25

5.00

7.44

1.50

2.00

3.15

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.30

1.40

2.39

2.43

5.00

2.70

GRUNDGRENZE

BAUFLUCHTSTREIFEN

BAUFLUCHTSTREIFEN

BAUFLUCHTSTREIFEN



dab dachstuhl bauversand Industriestraße 14 44139 Dortmund, Deutschland Telefon: +49 (0) 231 28 28 28 Fax: +49 (0) 231 28 28 29 E-Mail: info@dab.de www.dab.de		EINRECHPLAN Projektname: Auftraggeber: Objekt: Datum: Zeichner: Prüfer: Genehmigt:
Die technischen Zeichnungen sind Eigentum der dab dachstuhl bauversand GmbH. Die Weitergabe oder die Nachahmung ist ausdrücklich untersagt.		

Objektbeschreibung

Erstbezug in Enns: Moderne Doppelhaushälfte mit hübschen Garten und top Ausstattung

Diese trendige Doppelhaushälfte wurde mit zeitgenössischem Sinne ausgestattet. Die Fenster wurden Mehrfachverglast und sowohl mit Insektenschutz als auch mit elektrischen Raffstore verbaut (Valetta). Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoß ca. 2,75 Meter und im Obergeschoß ca. 2,5 Meter. Jedes Zimmer verfügt über einen TV und Internetanschluss. Beheizt wird das Haus mit einer Luftwärmepumpe die über die Fußbodenheizung in den kalten Wintermonaten warm hält. Das Badezimmer im Obergeschoß offeriert ein Doppelwaschbecken und eine Badewanne sowie eine begehbare Dusche. Zusätzlich wurde 1,2 m x 1,2 m Fliesen sowie ein Echtholz Parkettboden im Haus verlegt. Vor dem Haus befindet sich ein Carport für 2 Pkw inklusive 2x E- Anschluss. Die Doppelhaushälfte hat flächenbündige Innentüren und wurde im Sommer 2023 fertiggestellt. Es wurde alles für eine Photovoltaikanlage vorbereitet.

Raumaufteilung

EG - Flur - Bad mit Dusche und WC - Speis - Abstellraum - Gästezimmer - offene Wohnküche - Terrasse - Technikraum - Garten

OG - Vorraum - Bad mit Badewanne und Dusche - Schlafzimmer - begehbare Kleiderschrank - 2 Kinderzimmer

Lage

Diese Doppelhaushälfte liegt an der Grenze zwischen Ober- und Niederösterreich. Die Buslinie 400 Thaling bei Kronstorf Enns Straße ist fußläufig erreichbar. Die Schule Lernspektakel befindet sich nur wenige Meter entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie Lebensmittelgeschäfte, Schule, Bank etc. binnen wenigen Minuten.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap