

**Doppelhaus Top 1 in Enns: 5 Zimmer, Terrasse, Eigengarten, PV- Anlage, schlüsselfertig mit Förderung!**



**Objektnummer: 5072/346**

**Eine Immobilie von Stöttinger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Enghagner Straße 1
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	80,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Stöttinger**

Stöttinger Immobilien  
StreiningerstraÙe 14  
4655 Vorchdorf



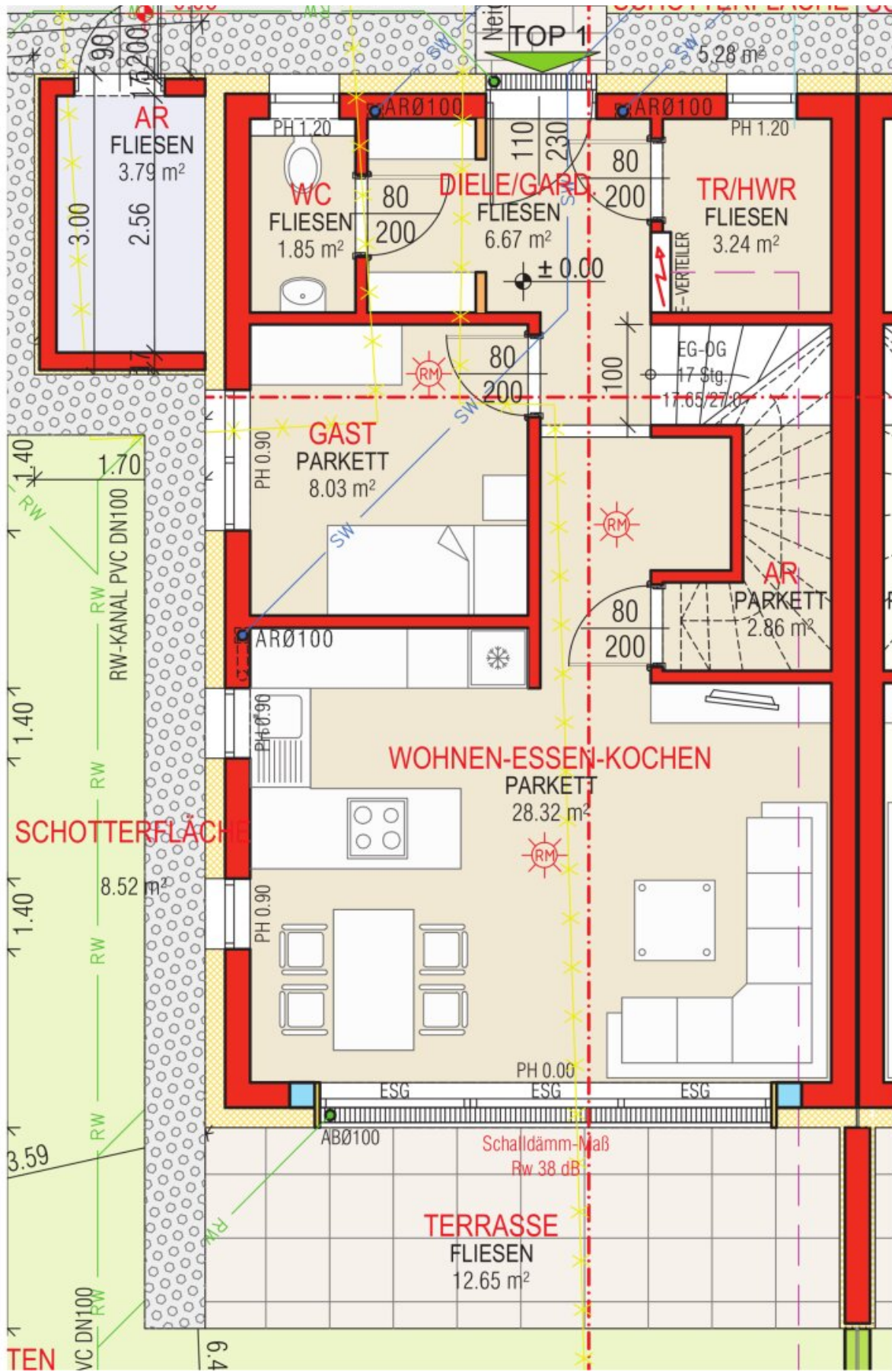


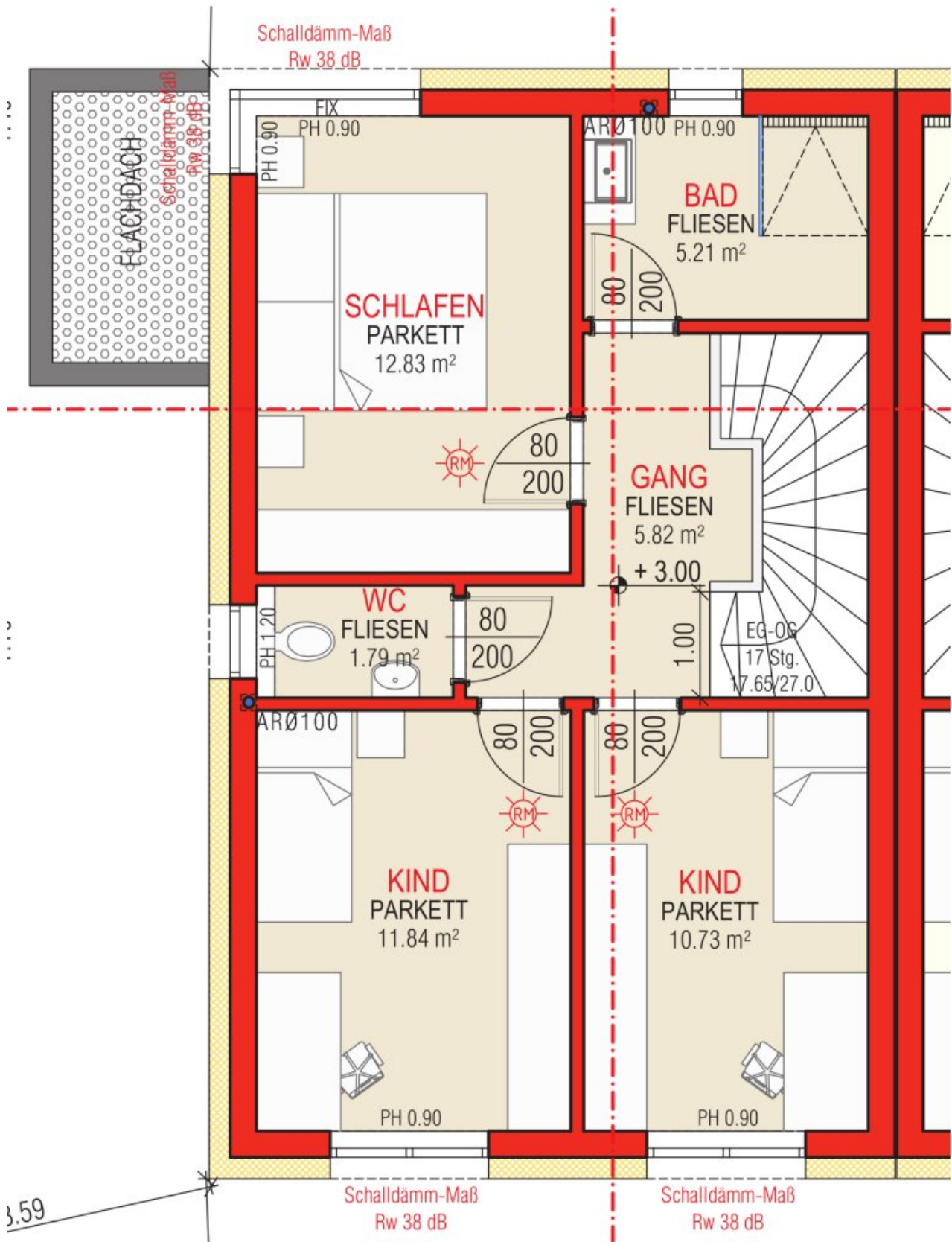


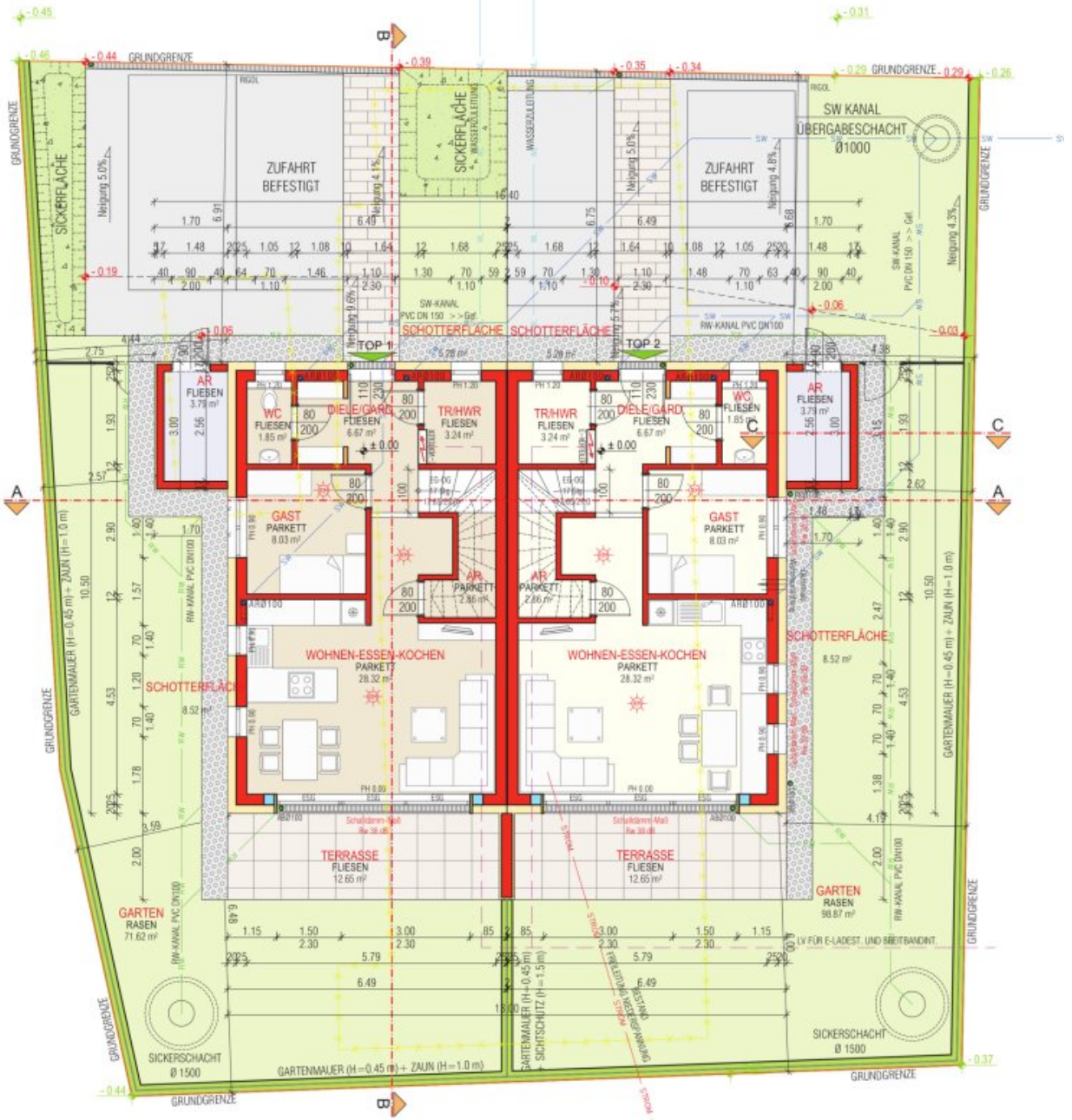
b3d visual communication



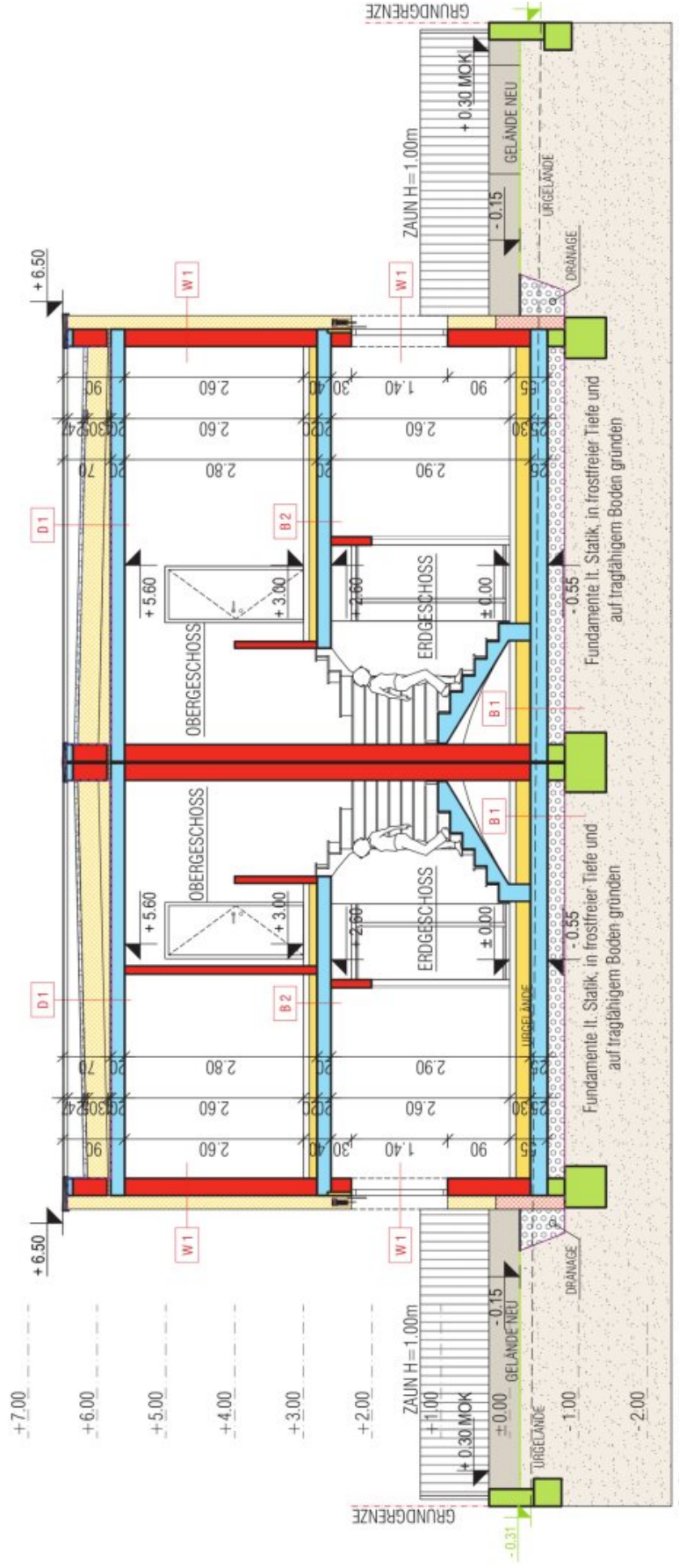
b3d visual communication











+7.00

+6.50

+6.00

+5.60

+4.00

+3.00

+2.00

+1.00

+0.30 MOK

± 0.00

-0.15

URGELÄNDE

-1.00

-2.00

+6.50

D1

W1

B2

B2

W1

B1

B1

OBERGESCHOSS

OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS

ZAUN H=1.00m

+0.30 MOK

GELÄNDE NEU

-0.15

URGELÄNDE

DRAINAGE

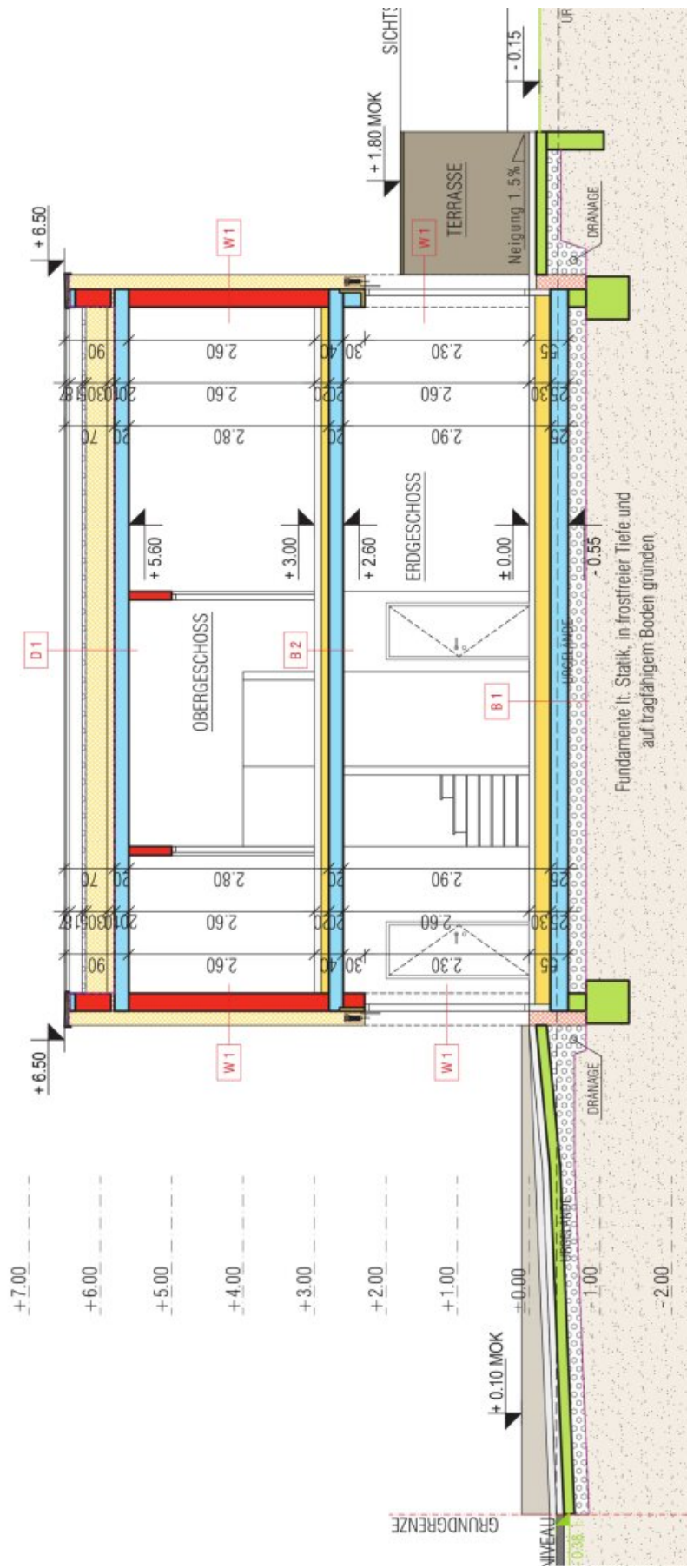
GRUNDGRENZE

Fundamente lt. Statik, in frostfreier Tiefe und auf tragfähigem Boden gründen

Fundamente lt. Statik, in frostfreier Tiefe und auf tragfähigem Boden gründen

-0.31

GRUNDGRENZE





# Objektbeschreibung

## Ihre Vorteile im Überblick

- Massivbauweise
- Zentralheizung mittels eigener VAILLANT Wärmepumpe mit Kühlfunktion inkl. 160 l Warmwasserspeicher
- Eigene PV- Anlage mit ca. 3 kWp/Einheit
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Rollläden bei allen Fenstern im Wohn-/ Schlafbereich und im Bad
- Beim WC im EG und OG kommt ein satiniertes Glas ohne Rollläden
- Kunststoff-Alu Fenster mit Hebeschiebetüre im Wohnbereich
- Helle Räume und große Fensterflächen im Wohnbereich
- Eigengarten
- Umzäunung des Eigengartens und Abtrennung zwischen den einzelnen Häusern mittels Doppelstabmattenzaun verzinkt, ca. 1m hoch, ohne Sichtschutz und ohne Betonsockel
- Hochwertige Elektroausstattung mit dem Schaltersystem Busch und Jäger future linear
- Leerverrohrung für Internet in den Verteiler

- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Frostsicherer Wasseranschluss bei der Terrasse im Außenbereich
- Eigener Wasser- und Stromanschluss
- Günstige Betriebs- und Heizkosten
- Die allgemeinen Außenanlagen werden vom Bauträger fertig gestellt
- Der Eigengarten wird vom Bauträger mit dem Mutterboden planiert, humusiert und angesät
- Ortswasser
- Öffentlicher Kanal

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Anschlusskosten für Strom, Kanal, Wasser und Verkehrsflächenbeitrag. Diese betragen ca. € 12.000,-/ Doppelhaushälfte und sind nach Erhalt der Rechnung an den Bauträger zu entrichten.

Bei der Angabe der Wohnfläche ist der Abstellraum unter der Stiege im Ausmaß von ca. 2,86 m<sup>2</sup> und das Stiegenhaus (Maßangabe lt. Nutzwertgutachten, im Plan nicht ersichtlich) mit ca. 1,9 m<sup>2</sup> miteingerechnet.

Der Abstellraum außerhalb des Gebäudes mit einer Nutzfläche von ca. 3,79 m<sup>2</sup> ist bei der Wohnfläche nicht enthalten.

Sonstiges:

- Der Baubeginn ist für April 2025 geplant

- Änderungen, Druckfehler und Irrtümer sind vorbehalten

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.