

Hochwertige Erdgeschosswohnung mit Sauna, modernem Bad, Einbauküche und Wärmepumpe – geringe BK



Objektnummer: 7056/123

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

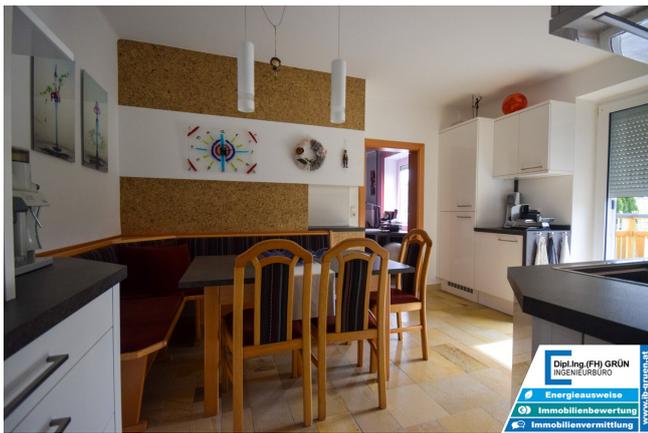
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4431 Haidershofen
Baujahr:	1943
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,50 m ²
Nutzfläche:	108,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	33,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	228.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Heizkosten:	83,33 €
USt.:	30,67 €
Provisionsangabe:	

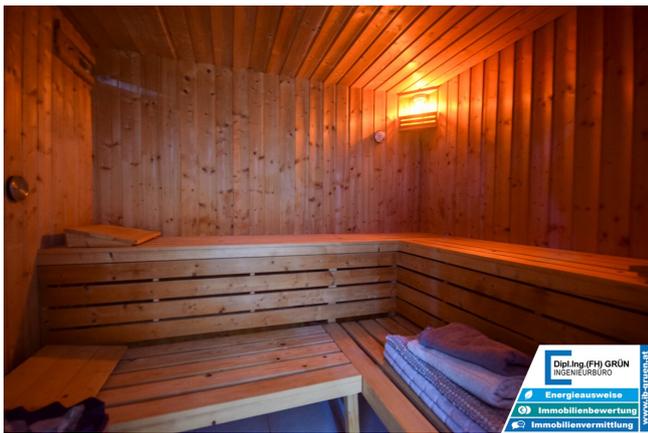
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

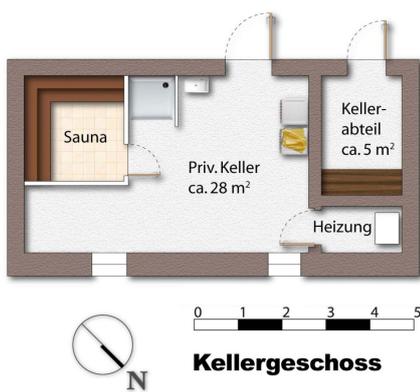
Ihr Ansprechpartner

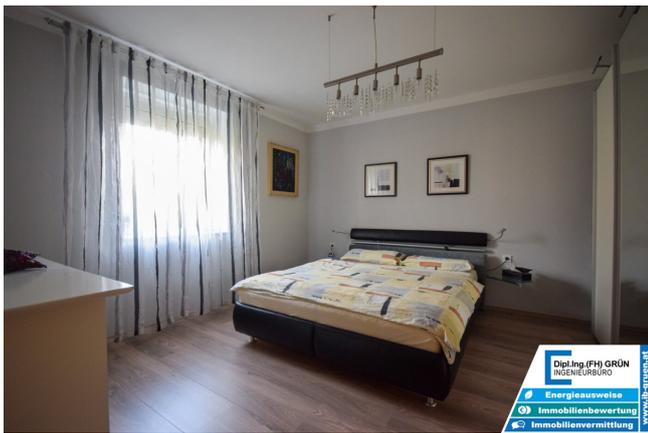


Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün







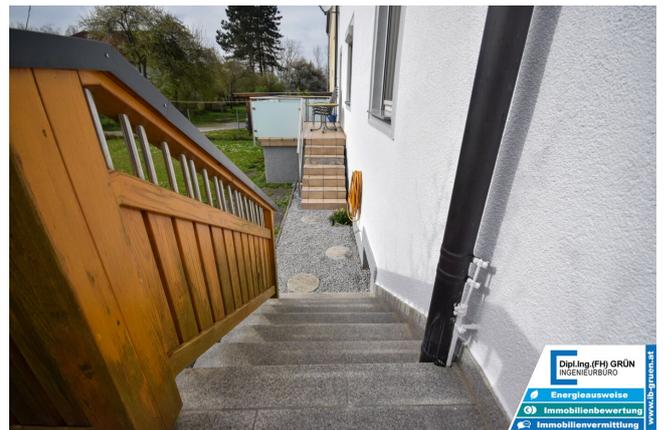




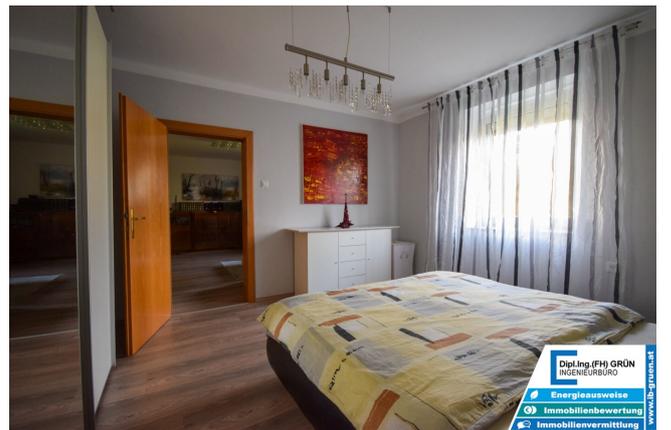






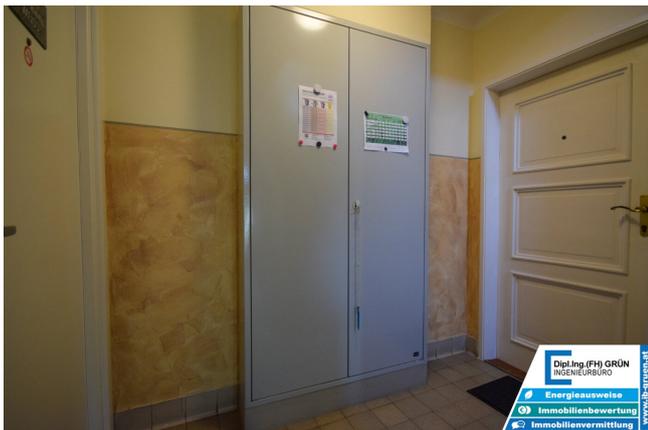


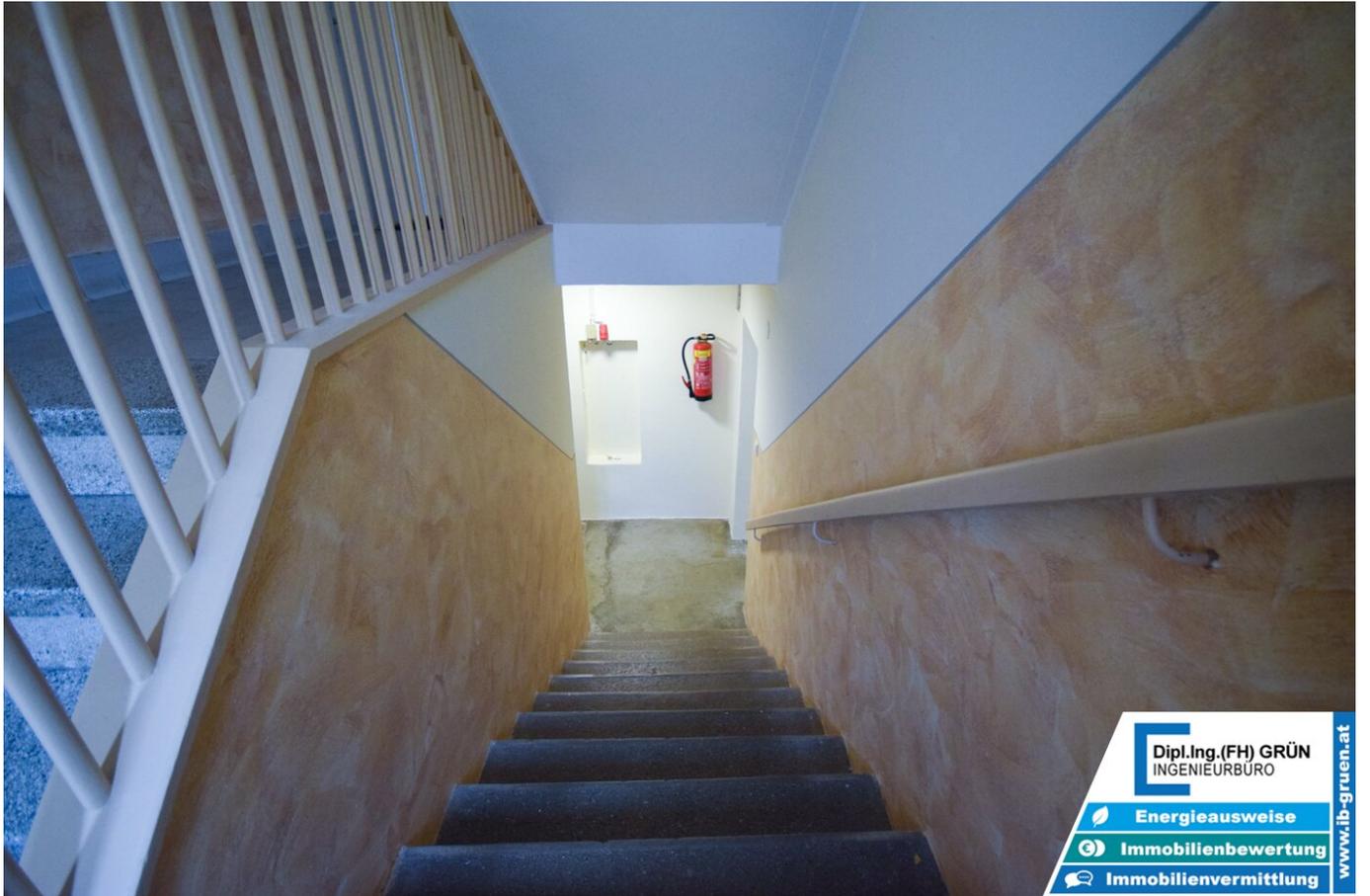














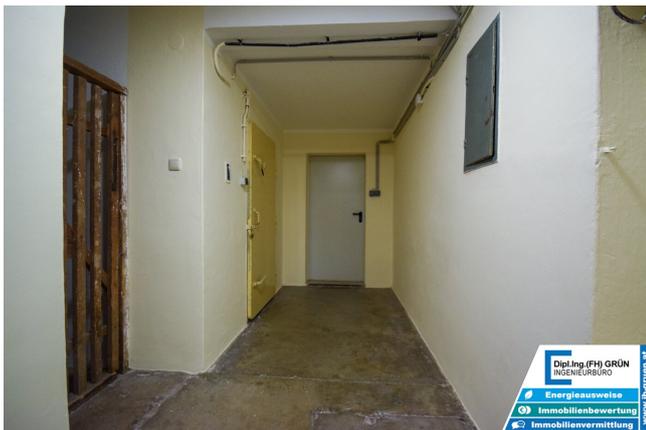
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

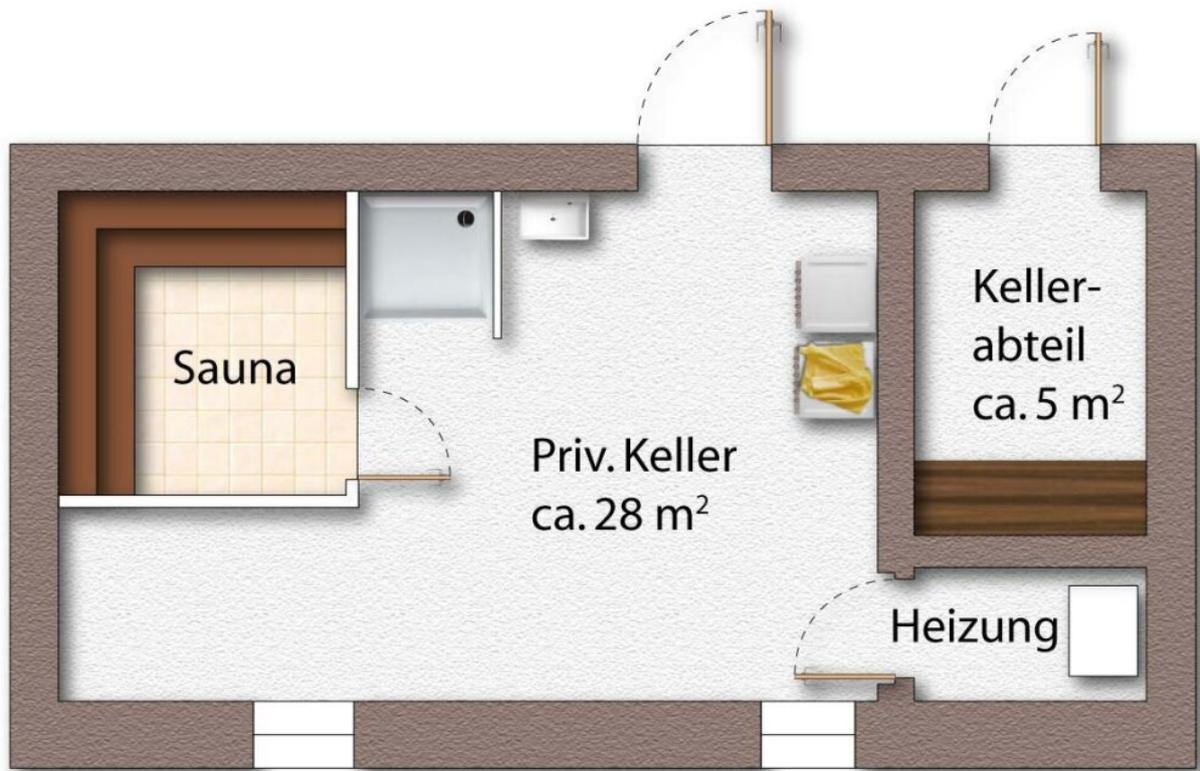
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Erdgeschoss





Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese wunderschöne, vollständig sanierte und äußerst gepflegte 75 m² große Erdgeschosswohnung mit privatem Wellnessbereich im Ortsteil Dorf an der Enns, in der beliebten Gemeinde Haidershofen.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, von viel Grün umgebenen Wohnsiedlung. Diese idyllische Lage bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort in den eigenen vier Wänden – ideal, um dem hektischen Alltag zu entfliehen und die Ruhe zu genießen.

Steyr ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in wenigen Minuten erreichbar – der Bahnhof "Dorf an der Enns" ist nur 700 Meter entfernt.

Diese seltene Gelegenheit ermöglicht es Ihnen, eine hochwertig sanierte Wohnung zu erwerben. Dank der modernen Heizungstechnik mit Wärmepumpe und Fußboden bzw. Wandheizung profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten. Die Wohnung überzeugt durch ihre erstklassige Ausstattung: ein modernes Badezimmer, eine maßgeschneiderte Einbauküche und eine zeitlose Möblierung, die sowohl junge als auch ältere Menschen anspricht.

Ein wirklich einmaliges Highlight ist der private Wellnessbereich im Untergeschoss, der mit Sauna, Dusche und Ruhebereich ausgestattet ist und ausschließlich zu dieser Wohnung gehört.

Dieser exklusive Bereich sowie die Terrasse mit elektrischer Markise und direktem Zugang zum Garten machen das Angebot einzigartig.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ursprünglich 1943 errichteten Wohngebäudes, das in den letzten Jahrzehnten mehrfach aufwendig saniert wurde.

Wohnung:

Die Wohnfläche beträgt 75 m², zusätzlich verfügt die Wohnung über eine rund 6 m² große Terrasse mit südwestlicher Ausrichtung und direktem Zugang zum Garten.

Es erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer, ein ruhig gelegenes, nordseitiges Schlafzimmer, eine perfekt angepasste Wohnküche sowie ein Büro, das auch als Kinderzimmer genutzt werden könne.

Das Badezimmer bietet eine bodentiefe Dusche und ein Fenster, die Toilette ist separat.

Der große private Kellerraum wurde, wie schon erwähnt, als Wellnessbereich mit Sauna,

Dusche und Ruhelounge ausgebaut.

Hier finden Sie zudem eine Fußbodenheizung und eine dem Ruhebereich angepasste harmonische Beleuchtung.

Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls hier untergebracht, um Platz beim wertvollen Wohnraum zu sparen.

Sollte Ihre Begeisterung für Sauna und Wellness begrenzt sein, lässt sich der fast 30 m² große Bereich flexibel anders nutzen.

Ob als Fitnessraum, Hobbyraum oder Homeoffice – dank der großzügigen Fläche sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten problemlos realisierbar.

Technik und Sanierungen:

Im Jahr 2000 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Dabei wurde eine Luftwärmepumpe installiert und alle Außenwände mit Wandheizung ausgestattet.

2017 wurden sämtliche Böden, Innentüren und das Badezimmer hochwertig erneuert. Die Fenster, teils von 1985, wurden kürzlich einem professionellen Fensterservice unterzogen und verfügen über Rollläden. Die Balkontür wurde vor etwa 15 Jahren im Rahmen des Terrassenbaus erneuert. Das Dach des Hauses wurde 2006 neu eingedeckt, der Verteilerkasten 2023 modernisiert. In diesem Jahr erhielt das Haus zudem einen neuen Fassadenanstrich und eine Glasüberdachung für den Eingangsbereich.

Hier wurde an jedes Detail gedacht – einziehen und wohlfühlen ist das Motto!

Lage, Infrastruktur und Entfernungen:

Die Wohnung befindet sich am Ende einer ruhigen, grünen Wohnsiedlung im Ortsteil Dorf an der Enns, Gemeinde Haidershofen. Der Bahnhof "Dorf an der Enns" ist nur 700 Meter entfernt, und ein Supermarkt befindet sich in knapp einem Kilometer Entfernung. Arzt, Schulen, Kindergarten, Apotheke und Restaurants sind teilweise im direkten Umfeld, aber allesamt innerhalb von maximal 5 km erreichbar.

Entfernungen:

Steyr ca. 10 km, Stadt Haag ca. 10 km, Dietach ca. 11 km, St. Valentin ca. 13 km, Enns ca. 17 km, Asten ca. 20 km, Amstetten ca. 35 km, Linz ca. 40 km

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine moderne und hochwertige Wohnung in

besten Lage zu erwerben!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap