Exklusive Doppelhaushälfte in Enns – Modernes Wohnen mit Fußbodenheizung, Carport und Photovoltaik-Vorbereitung!

Objektnummer: 5950/4113

Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,34 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	519.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €

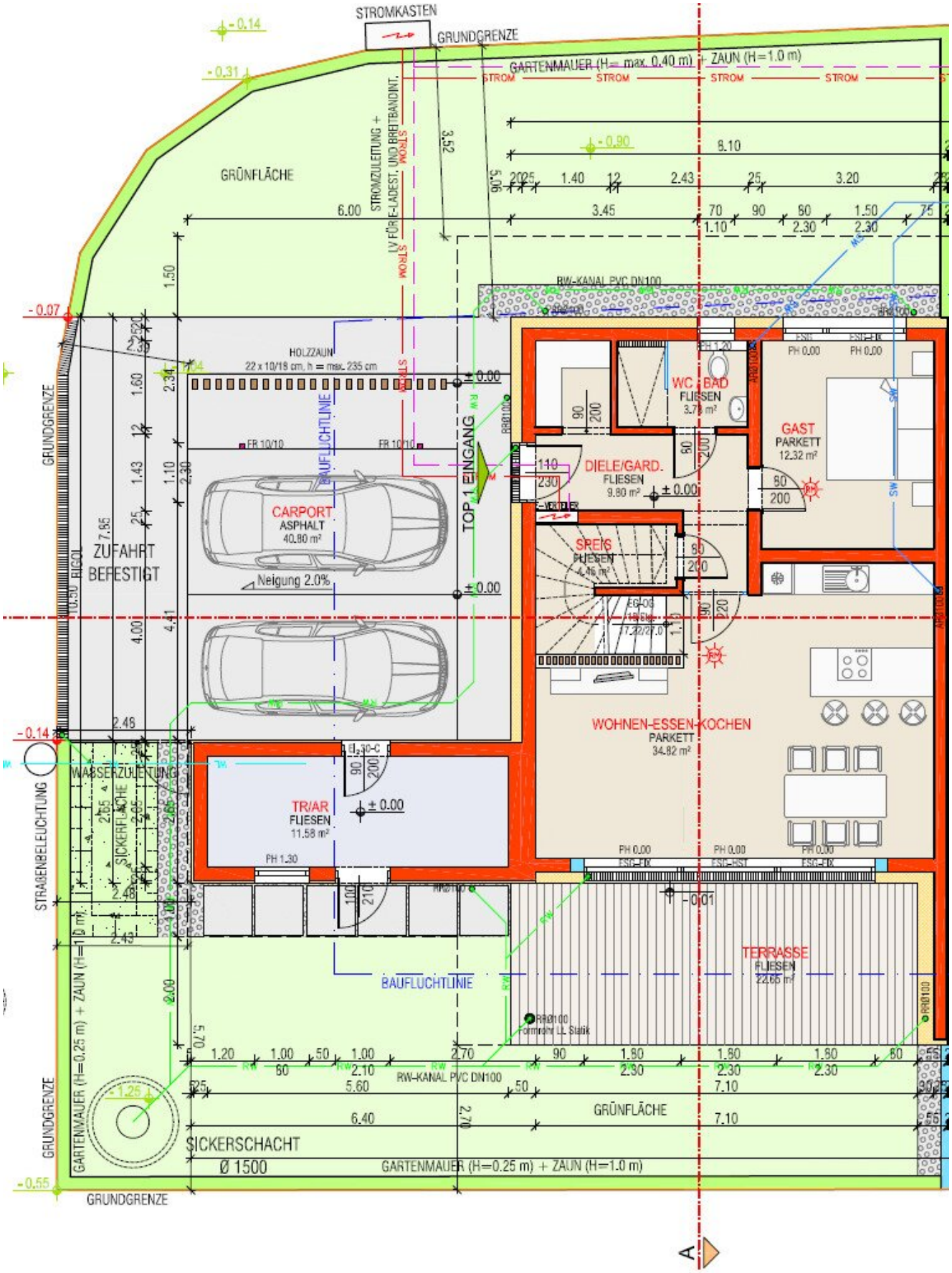
Provisionsangabe:

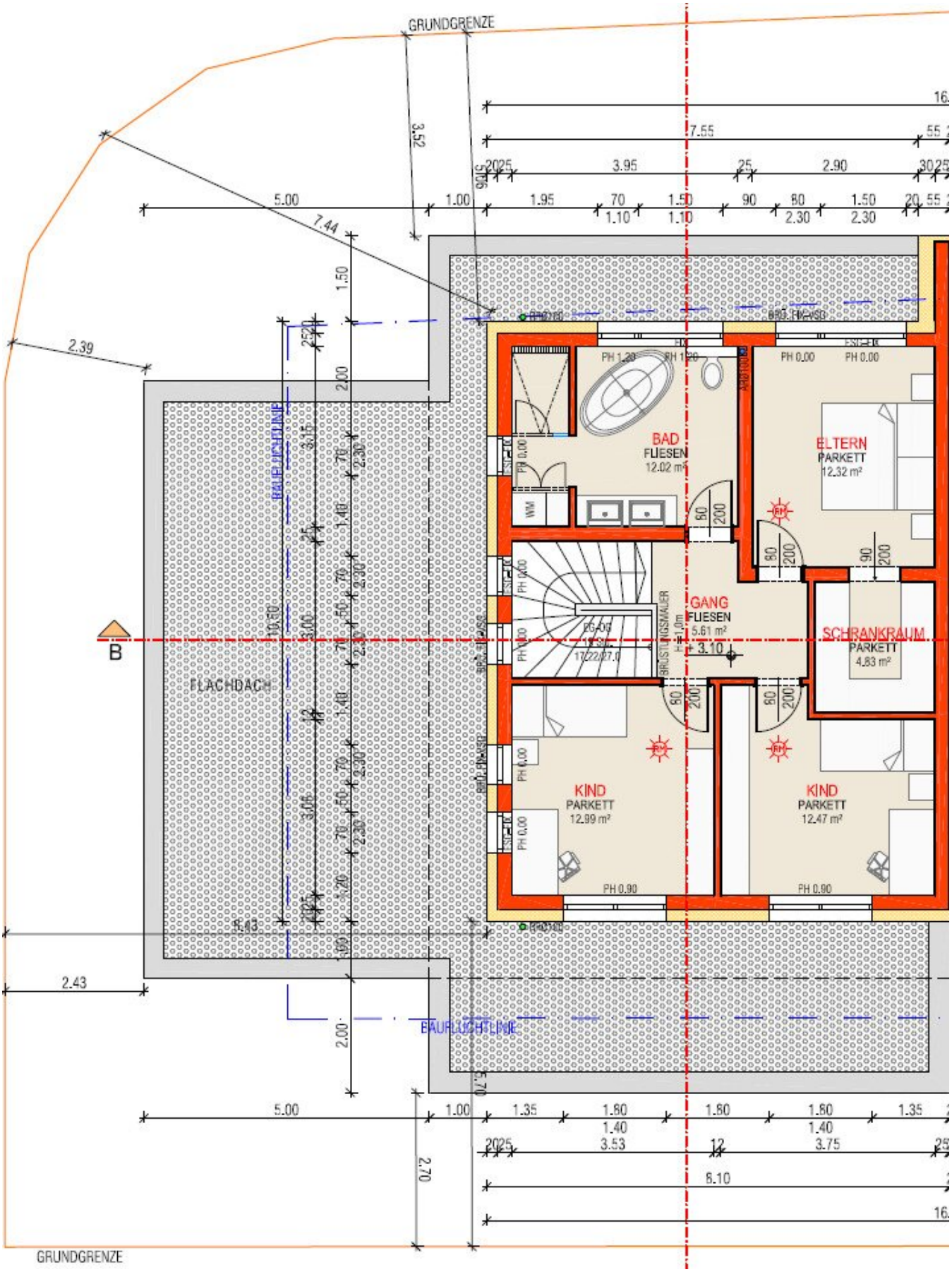
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

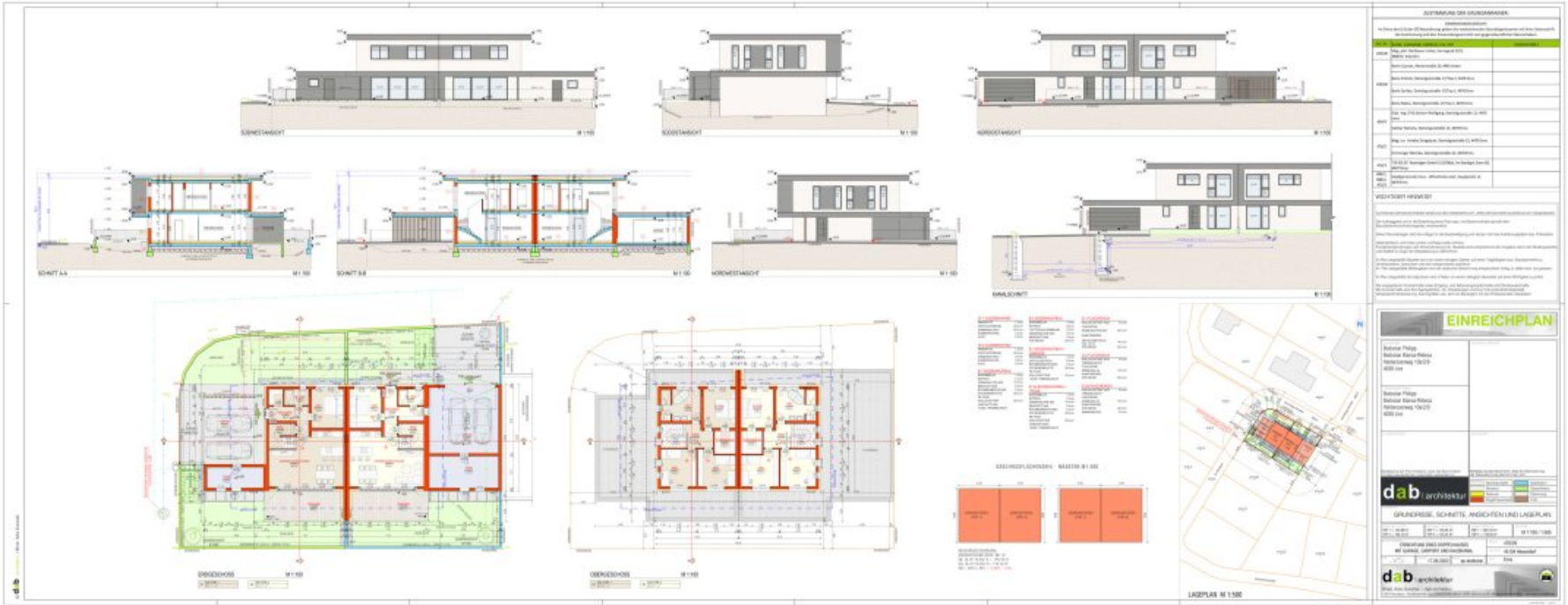
Ihr Ansprechpartner

Aldin Tahic

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz


STROMKASTEN
GRUNDGRENZE
GARTENMAUER (H= max. 0.40 m) + ZAUN (H=1.0 m)
STROM
GRÜNFLÄCHE
STROMZULEITUNG + LV FÜR E-LADEST. UND BREITBANDINT.
RW-KANAL PVC DN100
HOLZZAUN
22 x 10/18 cm, h = max. 235 cm
BAUFLUCHTLINE
CARPORT
ASPHALT
40.80 m²
Neigung 2.0%
ZUFAHRT BEFESTIGT
TOP 1 EINGANG
WC / BAD
FLIESEN
3.78 m²
GAST
PARKETT
12.32 m²
DIELE/GARD.
FLIESEN
9.80 m²
SPEIS
FLIESEN
4.46 m²
WOHNEN-ESSEN-KOCHEN
PARKETT
34.82 m²
TR/AR
FLIESEN
11.58 m²
WASSERZULEITUNG
SICKERFLÄCHE
STRAßENBELEUCHTUNG
TERRASSE
FLIESEN
22.65 m²
GARTENMAUER (H=0.25 m) + ZAUN (H=1.0 m)
SICKERSCHACHT
Ø 1500
GRÜNFLÄCHE
A


GRUNDGRENZE
BAD
FLIESEN
12.02 m²
ELTERN
PARKETT
12.32 m²
GANG
FLIESEN
5.61 m²
SCHRANKRAUM
PARKETT
4.83 m²
KIND
PARKETT
12.99 m²
KIND
PARKETT
12.47 m²
FLACHDACH
BAULICHTLINIE
BRÜSTUNGSMAUER
B
GRUNDGRENZE


SÜDWESTANSICHT
SÜDOSTANSICHT
NORDOSTANSICHT
SCHNITT A-A
SCHNITT B-B
NORDWESTANSICHT
KANALSCHNITT
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
LAGEPLAN M 1:500
EINREICHPLAN
dab architektur
GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN UND LAGEPLAN

Objektbeschreibung

Exklusive Doppelhaushälfte in Enns – Modernes Wohnen mit Fußbodenheizung, Carport und Photovoltaik-Vorbereitung!

Diese moderne 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. 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. Natürlich darf für die Gäste ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer im Erdgeschoss nicht fehlen. 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 raumhohe Fliesen in den Badezimmern. Es wurde alles für eine Photovoltaikanlage vorbereitet. Zusätzlich können der Gartenzaun, das Einfahrtstor sowie die beiden Badezimmer nach Wunsch fertiggestellt werden.

Raumaufteilung

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

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

Lage

Diese Doppelhaushälfte liegt an der Grenze zwischen Ober- und Niederösterreich. Die Buslinie 400 Thaling bei Kronstorf Ennser 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