

Persönlicher Stil – persönliches Zuhause | Doppelhaushälfte zum Selbstgestalten

4482 Ennsdorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2889



Wohnfläche ca.: **118 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **378.900 EUR**



Persönlicher Stil – persönliches Zuhause | Doppelhaushälfte zum Selbstgestalten

Objekt ID	2889
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Dorfstraße 28 (Donau) 4482 Ennsdorf Niederösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnungsnummer	3
Wohnfläche ca.	118 m ²
Grundstück ca.	372 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Holz
Heizwärmebedarf (HWB)	35,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Fertigbauweise, Fliesenboden, Gäste-WC, Holzbauweise, Laminatboden, Neubau, Offene Küche, Räume veränderbar, Separates WC, Tageslichtbad
Kaufpreis	378.900 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



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 m² 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 m²** 5.000,00 €
- **Eingangspodest ROH 1 m²** 1.000,00 €
- **Keller Baustufe 1** 46.000,00 €
- **Keller Baustufe 2** 12.100,00 €

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage





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
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

RELEVANCE
Real Estate
2023

Ihr Ansprechpartner:
Tim Pfatschbacher
+43 699 166 33 665
tp@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)



Tim Pfatschbacher, 0699 166 33 665

