

## **Zwei Einheiten, eine Vision - moderne Architektur in Rohform**



IMG\_2900

**Objektnummer: 0004006532**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4052 Ansfelden
<b>Wohnfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,45
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

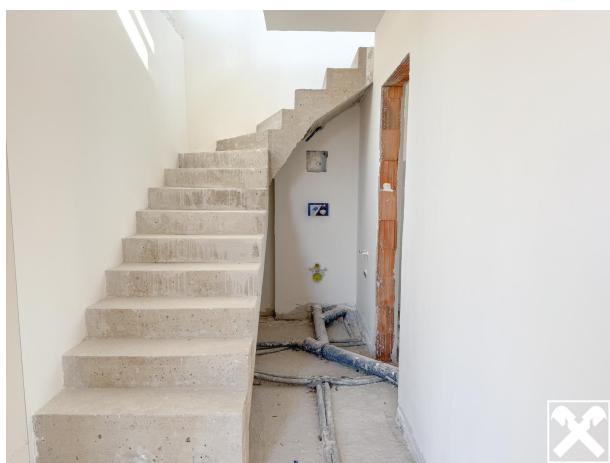
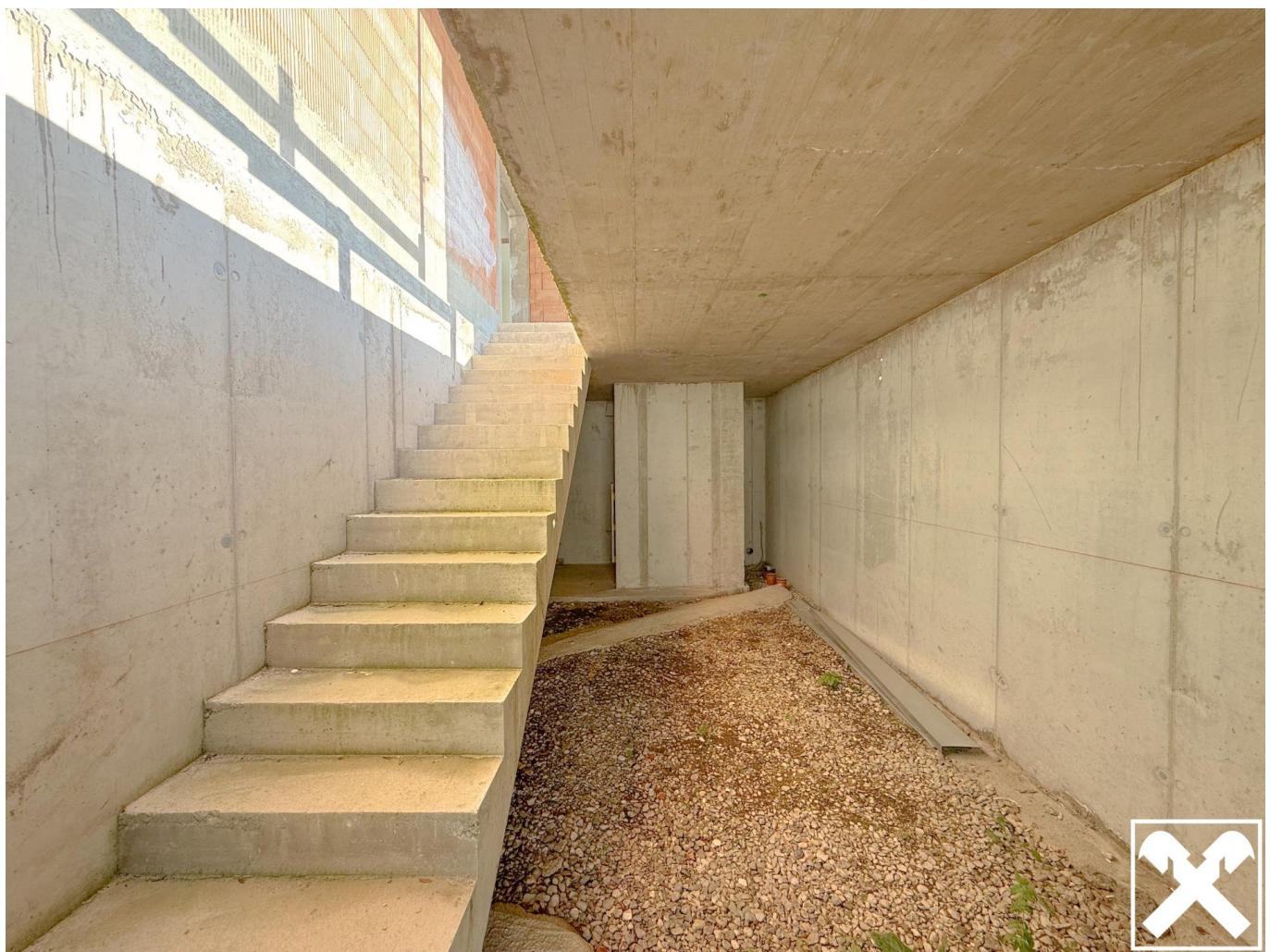


**Yvonne Nöster**

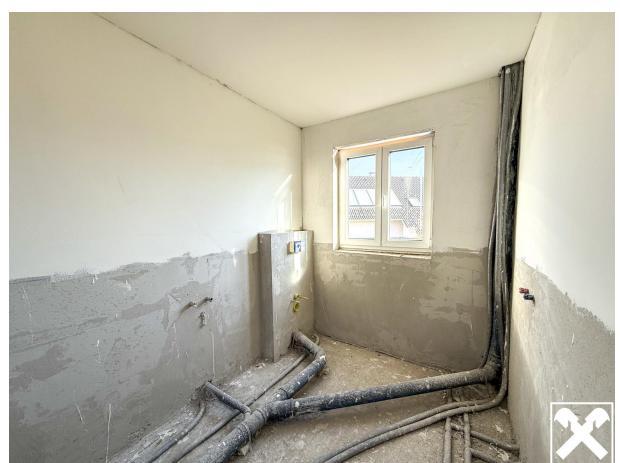
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 437239625032654  
H +43676814232654

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

In einer attraktiven Siedlungslage in Ansfelden entsteht dieses moderne Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten, das höchsten Wohnkomfort mit einer durchdachten Architektur verbindet.

Das Gebäude ist in der Bauphase weit fortgeschritten - der Rohbau ist im Wesentlichen abgeschlossen, Fenster und technische Rohinstallationen sind vorhanden. Innenausbau - und Oberflächenarbeiten stehen größtenteils noch bevor. Der Gesamtfortschritt beträgt ca. 53,60% und bietet die Möglichkeit, individuelle Wünsche und Ausstattungsdetails noch einzubringen.

Die Immobilie überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, großzügige Terrassenflächen, barrierefreie Planung sowie ein stilvolles Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung.

Das Doppelhaus Süd verfügt zusätzlich über einen eleganten Außenpool, der den Freizeit- und Erholungswert weiter steigert.

## Aufteilung & Raumkonzept

### 1. Obergeschoß (beide Einheiten)

- Heller, offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse
- Schlafzimmer mit angenehmer Größe
- Nassbereich (Bad/WC) mit moderner Raumaufteilung

### 2. Obergeschoß

- Großzügiger, offener Galeriebereich – vielseitig nutzbar als Schlaf-, Arbeits-, Freizeit- oder Loungebereich
- Direkter Zugang zu einer weiten Terrasse mit hervorragender Belichtung und Aussicht

## Besonderheiten

- Liftschacht bereits integriert – das Gebäude ist prinzipiell barrierefrei geplant
- Moderne Architektur mit klaren Linien und lichtoptimierten Fensterflächen
- Doppelhaus Süd mit Pool für private Entspannung im Freien

## **Lagebeschreibung**

Die Immobilie befindet sich in Ansfelden in ruhiger und familienfreundlicher Siedlungslage mit guter Anbindung.

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe
- Autobahnanschluss und öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar
- Die Lage kombiniert städtische Infrastruktur mit grünem Wohnumfeld