Unvollendetes Meisterwerk: Belagsfertige Doppelhaushälfte für individuelle Wohnideen!

Objektnummer: 2890

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dorfstraße 28
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4482 Ennsdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	398.200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

T +43 7229 66336
H +43 650 8108088

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

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

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Ihr Ansprechpartner:
Tibor Hostnik
+43 650 810 80 88
th@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !

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** 45.500,00 €
- **Keller Baustufe 2** 12.900,00 €

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.775m
Apotheke <3.150m
Klinik <3.350m

Kinder & Schulen
Schule <1.675m
Kindergarten <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <700m
Bäckerei <1.575m
Einkaufszentrum <4.075m

Sonstige
Bank <1.575m
Geldautomat <1.575m
Post <1.600m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <325m
Bahnhof <900m
Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap