



Doppelhaus

Objekt: 2887-2890

Feldhase

Dorfstraße 28, 4482 Ennsdorf

Haus



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.



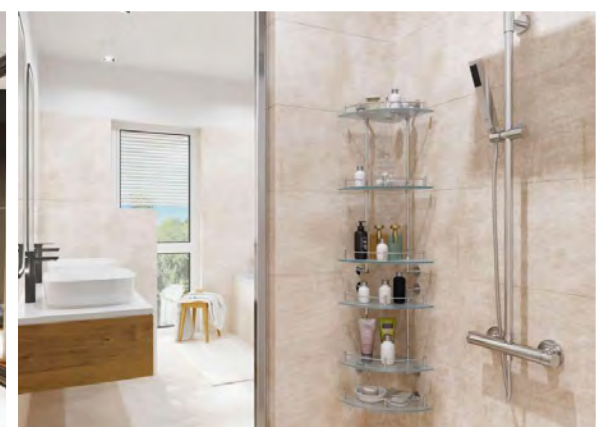
Haus



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.

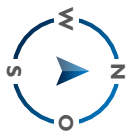
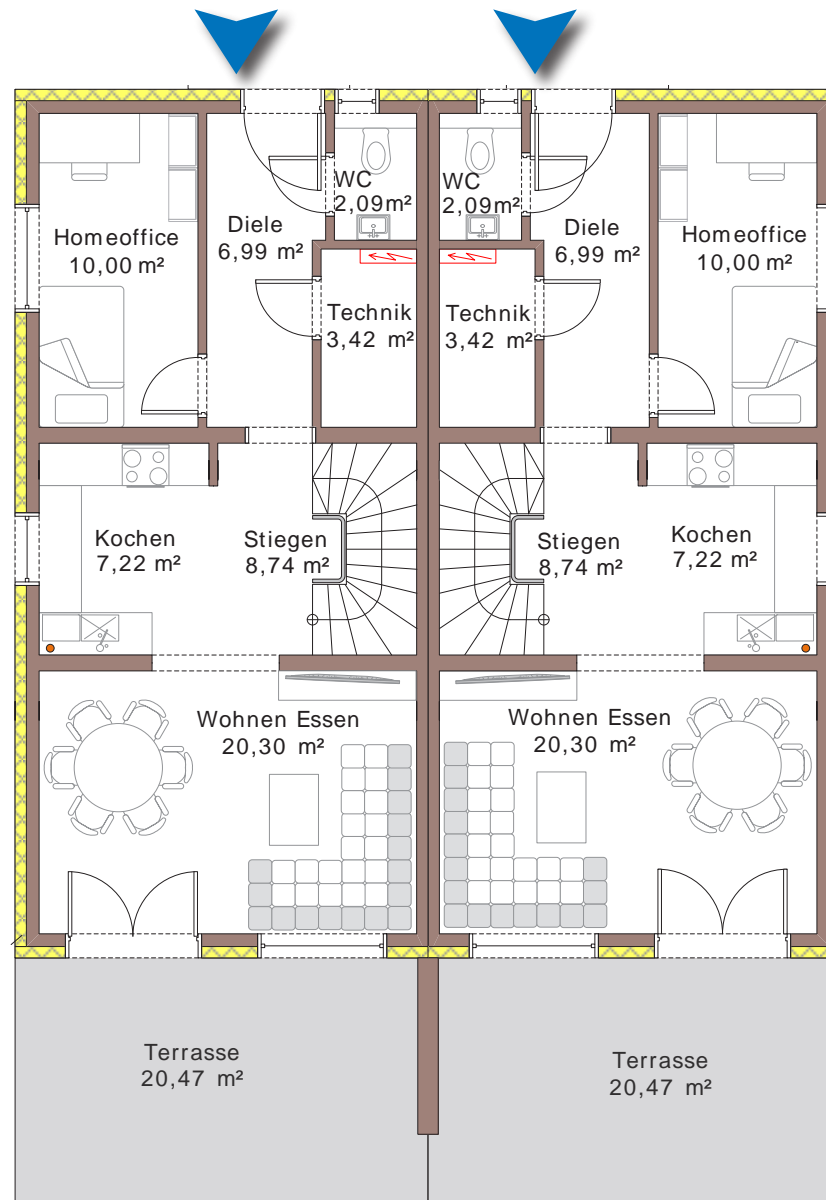
Machen Sie Ihr Traumhaus zur Realität!



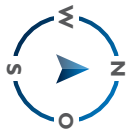
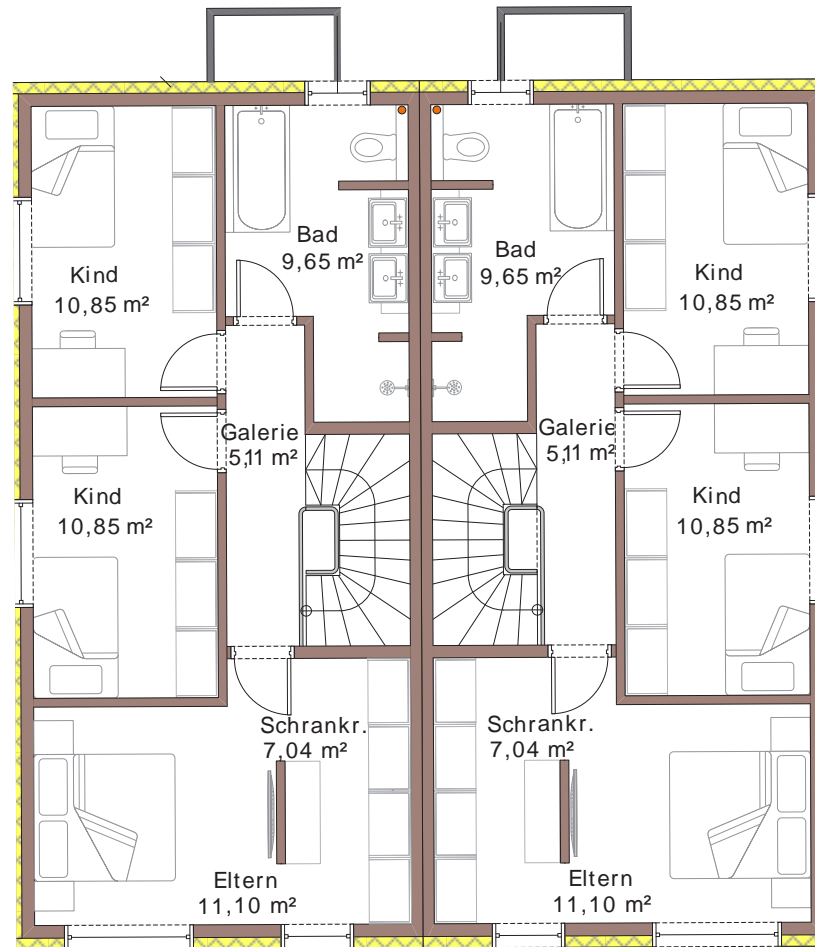
Alle Details auf einen Blick

Zustand	belags- oder schlüsselfertig	HWB	35 kWh/m ² a
Zimmer Bad/WC/AR	5 1/2/1	Zufahrt Wasser Strom Kanal	öffentlich öffentlich Netz Niederösterreich öffentlich
Wohnfläche	118 m ²	Restmüll Biomüll Gelber Sack Papier Altglas	Tonne Tonne ja Tonne in der Nähe
Grundstück	Haus 1: 402 m ² Haus 2: 373 m ² Haus 3: 372 m ² Haus 4: 430 m ²		
Geschosse	2		
Heizungsart	Luft-Wasserwärmepumpe Fußbodenheizung		

Grundrisse



Grundrisse



OG
EG

Sonnenstand

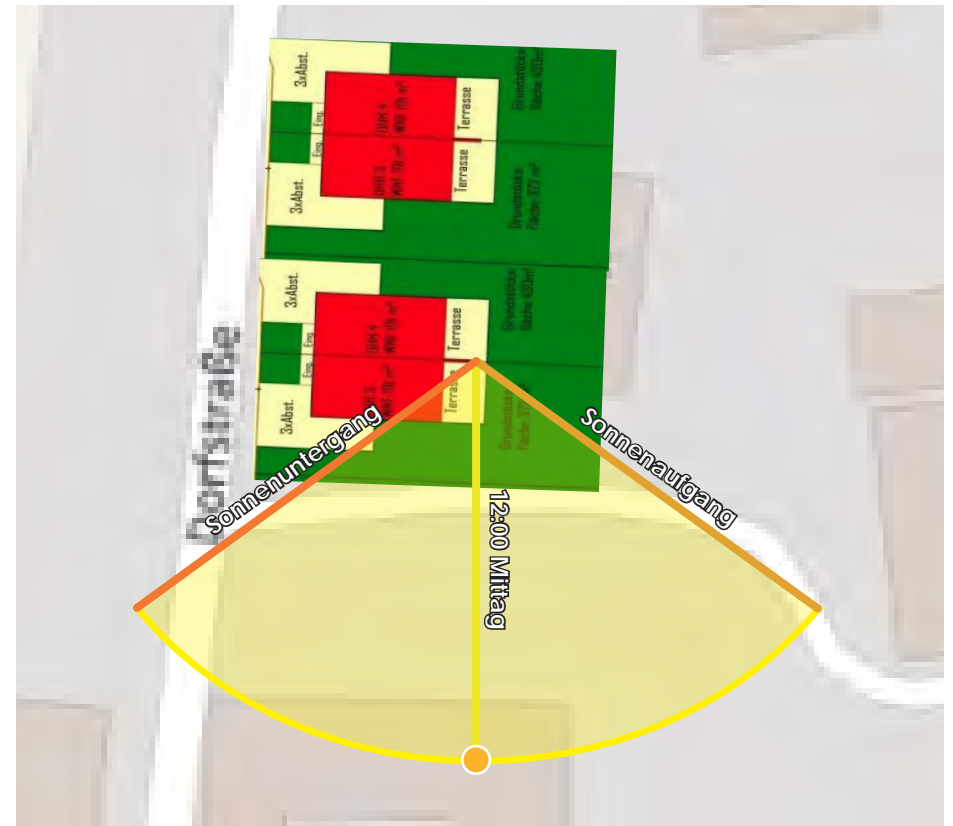
Juni

Sonnenaufgang 5:01 Uhr
Sonnenuntergang 21:08 Uhr

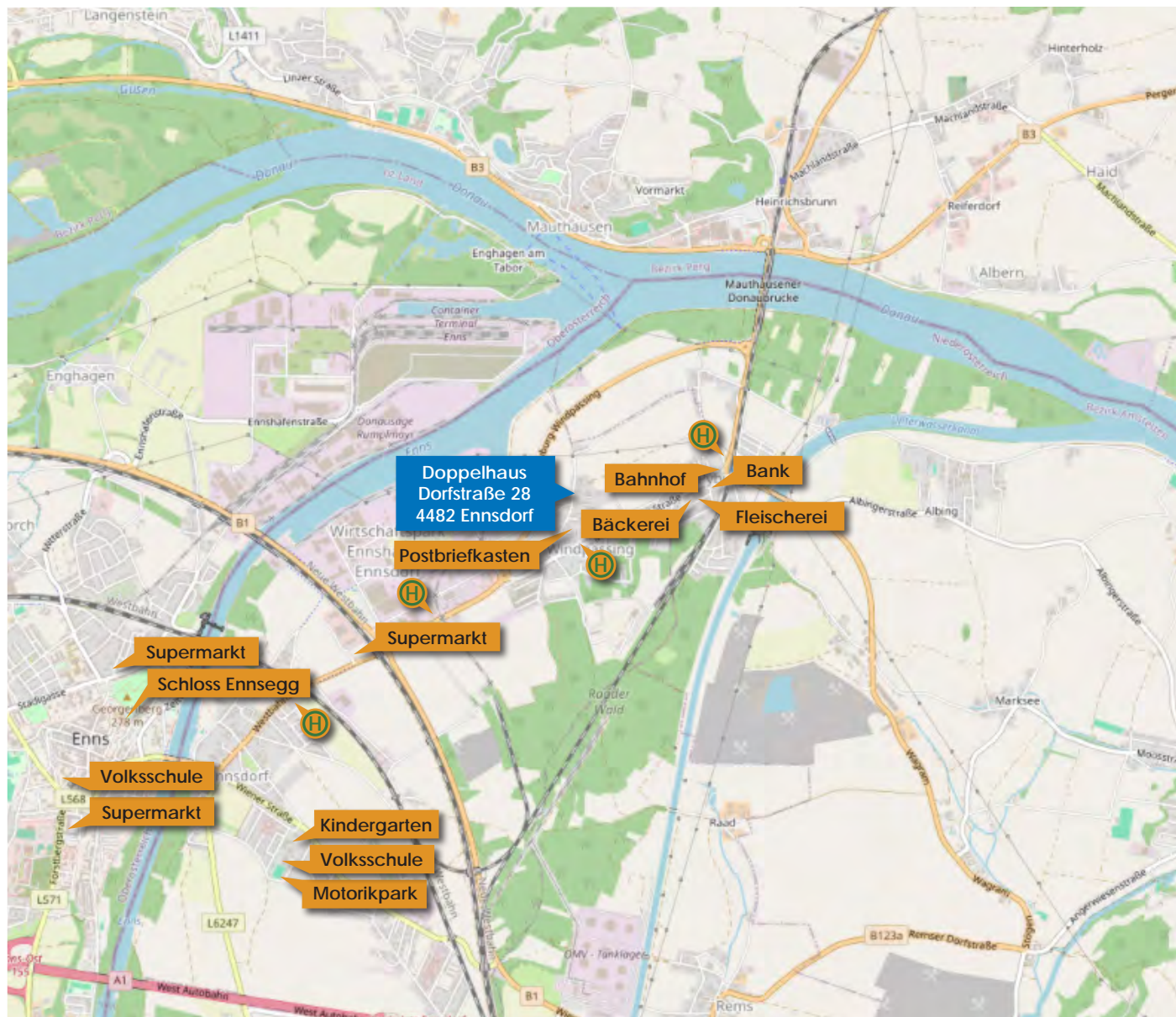


Dezember

Sonnenaufgang 07:50 Uhr
Sonnenuntergang 16:11 Uhr



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. Außerdem sind ein Bäcker, eine Fleischerei und der Bahnhof fußläufig erreichbar.

Autobahn	4,7 km
Bäckerei	750 m
Bahnhof	1,1 km
Bank	1 km
Kindergarten	3,4 km
Polizei	3,9 km
Postbriefkasten	500 m
Schule	3,6 km
Supermarkt	1 km

ca. Angaben (Abmessung Luftlinie)

Kaufpreis

Den aktuellen Kaufpreis dieser Immobilie erfahren Sie jederzeit auf unserer Webseite, per Telefon oder E-Mail.



<https://www.bossimmobilien.at/oe-dopplhaeuser-eigentumswohnungen/>

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Alle Kosten auf einen Blick

Kaufnebenkosten

- Grunderwerbsteuer 3,5 %
- Grundbuchseintragungsgebühr 1,1 %
- Kosten der Vertragserrichtung zuzüglich
Barauslagen ca. 1,3 %
- Vermittlung 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

Die Firma BOSS Immobilien GmbH wurde vom Eigentümer exklusiv beauftragt, den Verkauf der beschriebenen Liegenschaft zu vermitteln. Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Überprüfung der uns vorgelegten Unterlagen, des Zahlenmaterials und der uns erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere der Flächenangaben und eventueller Mieterträge, ist uns nur teilweise möglich. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Grundrisse und Pläne sind als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen, können wir eine Haftung für deren Richtigkeit nicht übernehmen. Aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Termine für Besichtigungen und Informationsgespräche ausschließlich über unser Büro zu vereinbaren. Die Weitergabe dieses Angebotes, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der BOSS Immobilien GmbH in Traun zulässig. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadensersatz. Beachten Sie bitte unsere Datenschutzinformation und die Datenschutzerklärung auf unserer Website www.bossimmobilien.at unter „Datenschutz“.

Unser Büro



In unserem Büro empfangen wir Sie auf geräumigen 320 m², um in großzügigen Besprechungsräumen und in Ruhe Ihre Wünsche zu besprechen.



Ihr persönlicher Ansprechpartner

Tibor Hostnik

Konzessionierter
Immobilienmakler und Bauträger

☎ +43 650 / 810 80 88

✉ th@bossimmobilien.at



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!

Gutschein für eine unverbindliche Finanzierungsberatung

Mit diesem Gutschein erhalten Sie eine Beratungsleistung für:

- eine Finanzierung eines Wohnhauses oder Eigentumswohnung
- die Vorbereitung zur Finanzierung eines Eigenheims
- eine Überprüfung einer bestehenden Finanzierung
- die Optimierung einer Wohnbauförderung

Serviceleistungen bei Abschluss einer Finanzierung:

- Vergleich von Konditionen
- Haftungsvergleich, Sicherheiten
- Kredit- und Darlehensverhandlungen
- Durchführung sämtlicher Banken- und Behördengänge
- Überprüfung des Kreditvertrages
- Überwachung des Geldflusses
- Finanzierungsbegleitung

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Termin.



Ihr persönlicher Ansprechpartner

Adolf Kaspar

Finanzexperte

 +43 664 42 35 540

 office@finanzvorteil.at

Notizen



BOSS Immobilien GmbH

📍 Hauptplatz 2, 4050 Traun

☎ +43 7229 66336

✉ office@bossimmobilien.at

🌐 www.bossimmobilien.at

📱 BOSSimmobilien