

!!! ERFOLGREICH VERMITTELT !!! Hochwertige, top
ausgestattete Eigentumswohnung in Enns zu verkaufen -
schlüsselfertig u. provisionsfrei - Top1



Objektnummer: 6894/249

**Eine Immobilie von CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4470 Enns
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	176,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	379.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

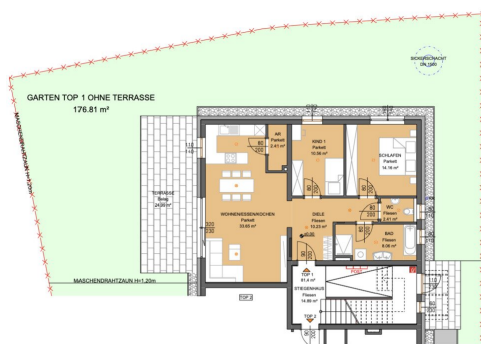


Tanja Reitbauer

CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting GmbH
Traunerstraße 61/6
4050 Traun

T +43 660 214 87 14
H +43 660 214 87 14

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





Objektbeschreibung

In Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner und Bauträger bieten wir Ihnen ein besondere Eigentumswohnung in Enns an. "Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Enns" - Wohnen auf einer Ebene.

Die Ausführung erfolgt in wertbeständiger Ziegelmassiv- und Niedrigenergiebauweise.

Eigentumswohnung Wohnhausanlage Enns – Siedlungsstraße 3 – Top 1 - Wohnen auf einer Ebene.

Die Eigentumswohnung Top1 hat eine Wohnfläche von 81 m² mit 3 Zimmer. Dazu gehört ein 176 m² großer Garten und eine Terrasse mit 25 m². Weiters gehören zu dieser Einheit ein überdachter Carportplatz und ein Stellplatz im Freien.

Über das Stiegenhaus gelangen Sie in den Eingangsbereich bzw. zum Vorraum (Diele). Von dort aus sind alle Zimmer erreichbar. Der Wohnbereich mit ca 33,65 m² ist sehr offen gestaltet, beinhaltet die Küche, das Wohnzimmer und Essbereich. Von dort aus gelangen Sie in den Garten. Das großzügige Bad mit ca 8.06 m² ist mit Badewanne und Dusche (Duschrinnen mit Gefälle, Duschabtrennung aus Echtglas klar) und einen großen Waschtisch bereits ausgestattet. Unmittelbar neben dem Bad finden Sie die Toilette mit eigenen Waschtisch. Die Wohnung hat weiters 1 Elternschlafzimmer mit ca 14,16 m² und 1 Kinderzimmer mit ca. 10,56 m² Wohnfläche.

Beheizt wird die gesamte Wohnung über eine Fussbodenheizung mit Luftwasserwärmepumpe. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über das Heizsystem.

Diese Eigentumswohnung wird vom Bauträger bereits schlüsselfertig angeboten, so brauchen Sie sich um nichts mehr kümmern.

Der Vorteil für Sie im Überblick.

- Ziegelmassivhaus
- Niedrigenergiebauweise
- Energieeffizientes und nachhaltiges Heizsystem – niedrige Energiekosten!

- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich Luftwasserwärme-Pumpe
- Warmwasseraufbereitung über das Heizsystem
- Carportplatz und Frestellplatz – 2 Stellflächen für diese Wohnung.
- Hauseingangstüre als Aluminium mit Sicherheitszylinder
- Wohnungseingangstüre mit Sicherheitssylinder
- Nebentüre im Keller – Stahlblechtüren mit den erforderlichen Brandschutzanforderungen lt. Bauordnung
- Kunststoffalufenster weiß 3 fach-Isolierverglasung mit Außenfensterbänke Aluminium beschichtet
- Sonnenschutz: elektrisch außenliegender Sonnenschutz - Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer – Rollos
- Schließanlage für die gesamte Wohnanlage von der Firma Winkhaus.
- Komplette Elektroinstallation mit ausreichend Steckdosen
- Badezimmer inkl. Sanitärfeinware (Duschrinne, Badewanne, Waschtisch und Waschtischmischer)
- WC-Anlage Drückerplatte weiß
- Frostsicher Außenwassereinheit
- Bad, WC und Vorraum: Boden- und Wandfliesen (Bodenfliesen 3 Farben zur Auswahl)

in Top-Qualität

- Holzböden in allen Wohnräumen, Schlafzimmer und Kinderzimmern

Echtholzboden 3 Stab Eichenboden matt lackiert samt Eichensockelleiste.

- Innentüren: Holztüren Röhrenspan mit Holzzargen, weiß lackiert, Kunex Option Soft oder gleichwertig.
- Inkl. Malerarbeiten und Bodenbelag Terrasse (Betonplatten 50/50 cm
- Außenanlagen: Eigengarteneinzäunung mit Maschendrahtzaun in einer Höhe von 1,20 m
- Eigengärten und Allgemeinfläche werden feinplaniert und begrünt.

Strücher, Büsche, Bäume etc. sind nicht im Leistungsumfang vorgesehen!

Lage

Enns ist eine Stadt mit 12.176 Einwohnern im Bezirk Linz-Land in Oberösterreich. Sie liegt an der Donau und am Fluss Enns, der hier die Grenze zu Niederösterreich bildet. Die Stadt bezeichnet sich als älteste Stadt Österreichs. In Enns gibt es eine [Volksschule](#), zwei [Neue Mittelschulen](#), eine [polytechnische Schule](#) und ein [\(Real-\)Gymnasium](#).

Die Wohnung befindet sich in der Siedlungsstraße 3 in absoluter Ruhelage in fußläufiger Entfernung zum Zentrum. Die Zufahrt und Abfahrt erfolgt ausschließlich über die Siedlungsstraße.

Schulen, Kindergarten, Sportplatz, Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Weiters erreichen Sie in wenigen Minuten auch die Autobahn und somit auch alle größeren Städte im Zentralraum wie Linz, Wels, und Steyr. Die weit ausgebauten Infrastruktur samt breit gefächertem Kulturangebot bietet eine ideale Umgebung für ein lebenswertes Wohnen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Haben Sie Interesse? Dann zögern Sie nicht uns anzurufen! Für nähere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap