

**Charmante möblierte Eigentumswohnung mit  
Wellnesskeller und schönen Blick ins Grüne - sofort  
beziehbar**



Küche

**Objektnummer: 5753/516647652**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4431 Haidershofen
<b>Baujahr:</b>	1943
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	223.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,78 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	89,64 €

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien Bär – Michaela Hochreiter

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 5235769

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär

” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.



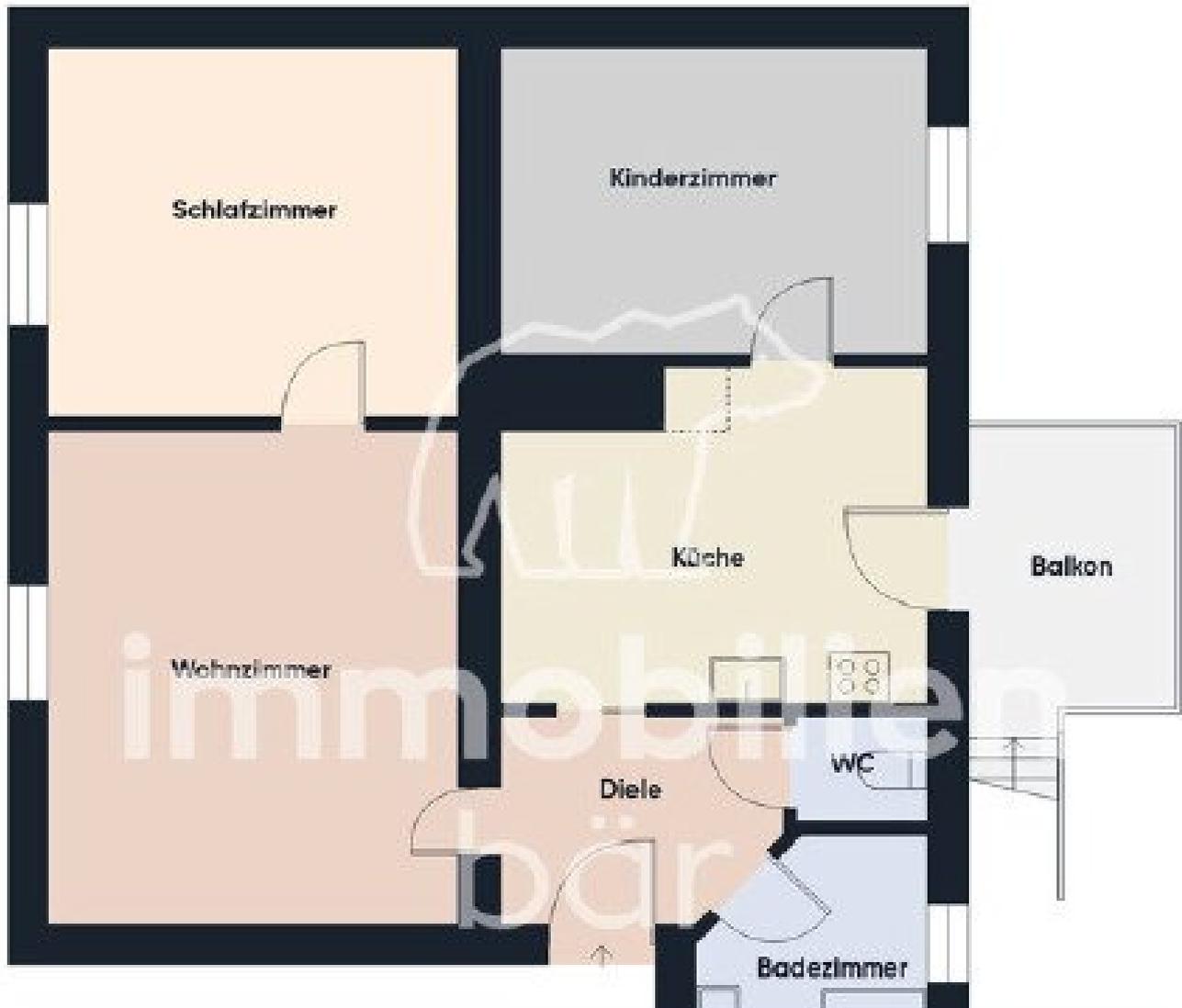
Michaela  
Hochreiter MBA

 +43 (0)664 52 35 769

 [michaela.hochreiter@immobaer.at](mailto:michaela.hochreiter@immobaer.at)

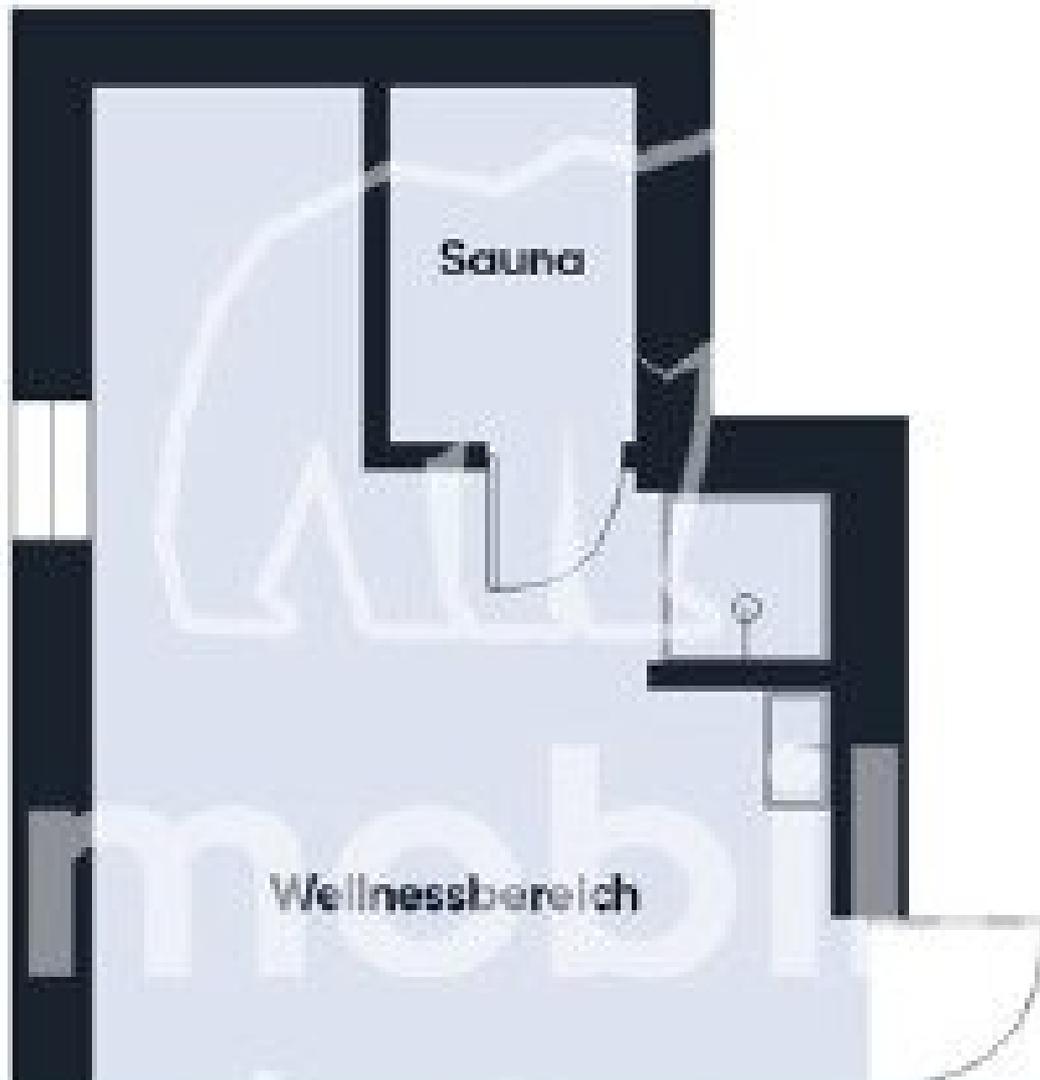


# EG



**immobilienbär**

# Keller



immobilien

## Objektbeschreibung

Diese **gepflegte** und laufend **sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich in **ruhiger Lage im Ortsteil Dorf an der Enns**, nur wenige Minuten von Steyr entfernt. Mit einer **Wohnfläche von rund 75 m<sup>2</sup>**, einem sonnigen **Süd-Westbalkon** sowie einem großzügigen **Privatkeller mit Sauna** bietet diese Immobilie außergewöhnlichen Komfort – ideal für Menschen, die das Besondere suchen.

Die Wohnung ist Teil eines Gebäudes aus dem Jahr 1943 und wurde im Jahr 2000 umfassend generalsaniert. Dabei wurden unter anderem eine **Luftwärmepumpe** installiert sowie eine Wandheizung in den Hauptwohnräumen eingebaut – eine

moderne Heizlösung, die in Kombination mit **Fußbodenheizung in Küche, Bad, WC und Vorraum** für ein besonders angenehmes Raumklima sorgt. Die Betriebskosten sind niedrig, was diese Wohnung auch aus wirtschaftlicher Sicht attraktiv macht.

Der durchdachte Grundriss umfasst ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Büro bzw. Kinderzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Fenster und Dusche. Der Süd-Westbalkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet bis

in die Abendstunden Sonne. Die Wohnung ist **möbliert** und mit **Rollläden und Fliegengittern** ausgestattet – einziehen und wohlfühlen ist hier problemlos möglich.

Ein echtes Highlight ist der ca. **33 m<sup>2</sup> große Keller**, der zwei Räume umfasst und derzeit als privater Wellnessbereich mit eigener Sauna genutzt wird – ein seltener Mehrwert, der das Zuhause zu

einem Rückzugsort macht. Parkplätze runden das Angebot ab.

Diese charmante Eigentumswohnung im beliebten Ortsteil Dorf an der Enns vereint komfortables Wohnen, moderne Technik und großzügige Nebenflächen – perfekt für alle, die Wert auf Ruhe, Energieeffizienz und Wohlfühlambiente legen.

### Daten:

- Baujahr: 1943
- Generalsanierung: 2000 (inkl. Einbau Wärmepumpe, Wandheizung, neue Balkontür)
- 2006: Dachsanierung
- 2017: Erneuerung von Böden, Innentüren und Badezimmer

- 2024: Fassadenanstrich, Fensterwartung

### **Highlights:**

- Luftwärmepumpe für effizientes und kostengünstiges Heizen
- Niedrige Betriebskosten
- Wellnesskeller mit Sauna – privater Rückzugsort mit ca. 33 m<sup>2</sup>
- Sonniger Süd-Westbalkon
- Möbliert – sofort bezugsfertig
- Rollläden und Fliegengitter in allen Wohnräumen
- Bad mit Dusche + Fenster
- Fußbodenheizung in Bad, WC, Vorraum und Küche
- Wandheizung an Aussenwänden in Wohn- , Schlaf und Kinderzimmer
- PKW-Stellplatz vorhanden

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin

### **Ihr Ansprechpartner**

Michaela Hochreiter, MBA

+43 664 52 35 769

michaela.hochreiter@immobaer.at

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

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 <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap