Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse in Ennsdorf



Außen

Objektnummer: 5363

Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4482 Ennsdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,18 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,47 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	957,55 €
Kaltmiete (netto)	957,55 €
Kaltmiete	957,55 €

Ihr Ansprechpartner

Luisa Burkhardt

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T +43 1 9823601 637

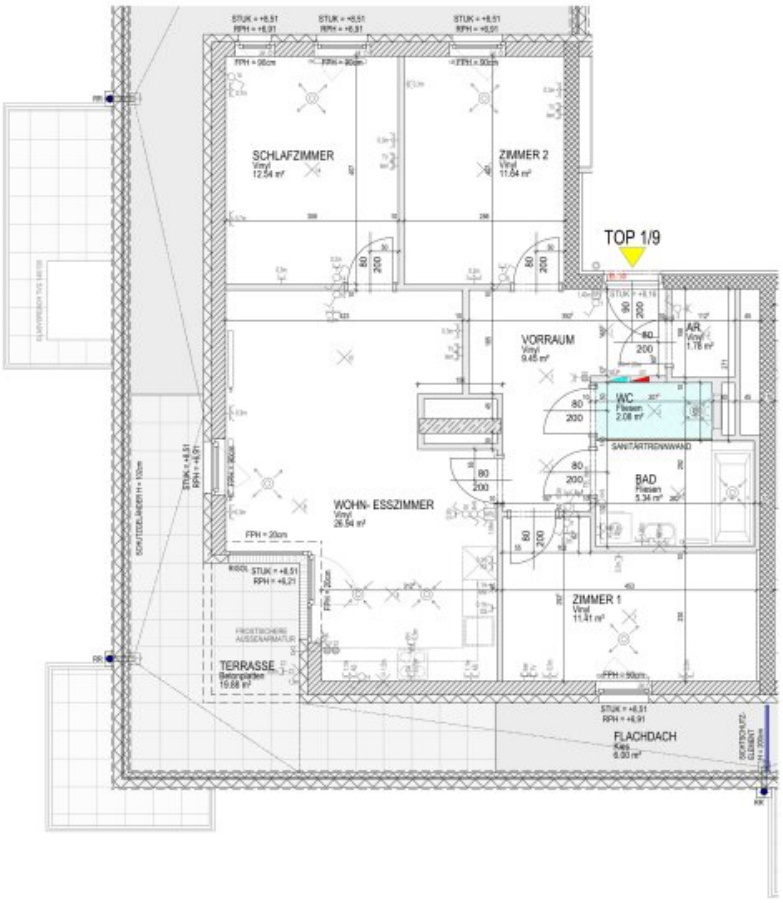
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

HEIMAT ÖSTERREICH
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48 1100 Wien
Telefon: 01/9 82 36 01 Fax-DW 919

WOHNHAUSANLAGE ENNSDORF I/2.BT BÄCKERSTRASSE 8a/8b

Heizungs,- Elektro- u. Lüftungs-symbole sind nicht maßgenau und definieren lediglich die ungefähre Lage.

Die Baunennmaße sind nicht zum Anfertigen von Einbau-möbeln geeignet.



LEGENDE:

- Wand- Deckenauslass
- Klingeltaster
- SP Innensprechstelle
- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach
- EH Anschluss E-Herd 400V
- Ausschalter
- Ausschalter mit Kontrollleuchte
- Serienschalter
- Wechselschalter
- JM Leerverrohrung Jalousie
- TV Antennendose
- Leerverrohrung Antennendose
- TEL (leer) Leerverrohrung Telefondose
- WM Waschmaschine
- TR Trockner
- KS Kühlschrank
- MW Mikrowelle
- GS Geschirrspüler
- AS Arbeitssteckdose
- DA Dunstabzug
- WRL Bedieneinheit Wohnraumlüftung
- WUP Wohnungsübergabepunkt
- UV Unterverteiler
- Wohnungsstation
- Zuluft
- Abluft
- Heizkörper
- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- abgehängte Decke

TOP 1/9

2. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	**81,18 m²**
TERRASSE	19,88 m²
PARTEIENKELLER	6,47 m²
PKW STELLPLATZ	2 Stk.

amm
architektin mautner markhof
amm zt gmbh, wiener straße 20, 4490 st. florian & 2322 zeiselegg 1,
+43 7224 43110 (fax -76), office@mautnermarkhof.at
www.amm.at

STAND 21.10.2021

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit **ca. 81 m² Wohnfläche** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige, helle Wohnküche mit direktem Zugang zur **ca. 20 m² großen Terrasse**, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Die weiteren drei Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestalten und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnräume sind mit schönen Vinylböden in Holzoptik inklusive Sockelleisten ausgestattet und schaffen eine gemütliche Wohnatmosphäre. Das modern verflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne, während das WC ebenfalls modern verfliest und separat angelegt ist. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung mittels Fernwärme sowie die kontrollierte Wohnraumlüftung tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Ein Kellerabteil und zwei PKW-Stellplätze im Freien, die bereits in der Miete inkludiert sind, runden das attraktive Wohnungsangebot ab.

Auch die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Das Gemeindeamt befindet sich in der Nähe, während Kindergarten und Volksschule bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch ein Gymnasium und eine Neue Mittelschule liegen in der näheren Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten erleichtern den Alltag und machen die Wohnung zu einem idealen Zuhause für alle, die komfortables Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Ennsdorf und überzeugt durch eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie das Gemeindeamt befinden sich in der näheren Umgebung. Der Bahnhof Ennsdorf bietet eine gute öffentliche Verkehrsanbindung, unter anderem in Richtung Linz und St. Valentin.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 28.10.2021 beträgt der **Heizwärmebedarf 29,4 kWh/m²a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,65** Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 957,55 inkl. BK und Ust.** und der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 22.385,97.**

Land Niederösterreich zu erhalten. Die Höhe dieses Zuschusses ist abhängig von der Personenanzahl, welche die Wohnung bezieht und deren Einkommen.

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://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap