

GRÜN
IN
SICHT

ENNSKRAFTSTRASSE 13 | TOP 2 | 4431 HAIDERSHOFFEN | ORTSTEIL DORF AN DER ENNS

CHARMANTE MÖBLIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

mit Wellnesskeller und schönen Blick ins Grüne



Heimelig, Naturnah, Entspannend

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 m², 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 dementsprechend 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 m² 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.



**GRÜN
IN
SICHT**



GRÜN IN SICHT

Daten

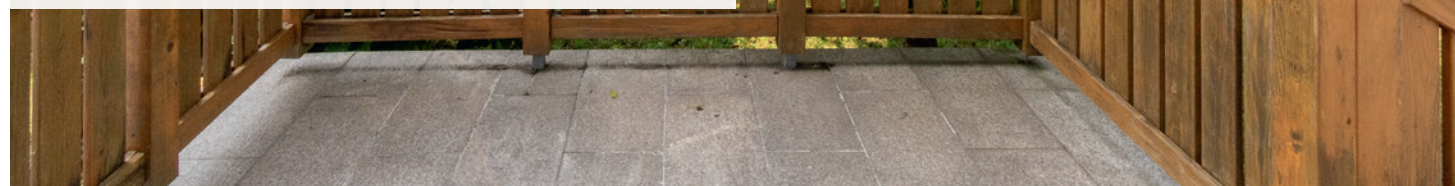
- Baujahr: 1943
- Generalsanierung: 2000 (inkl. Einbau Wärmepumpe, Wandheizung, neue Balkontür)
- 2006: Dachsanierung
- 2017: Erneuerung von Böden, Innentüren und Badezimmer
- 2024: Fassadenanstrich, Fensterwartung



Das könnte
Ihre Aussicht sein

Highlights

- Luftwärmepumpe für effizientes und kostengünstiges Heizen
- Niedrige Betriebskosten
- Wellnesskeller mit Sauna – privater Rückzugsort mit ca. 33 m²
- 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



Lage

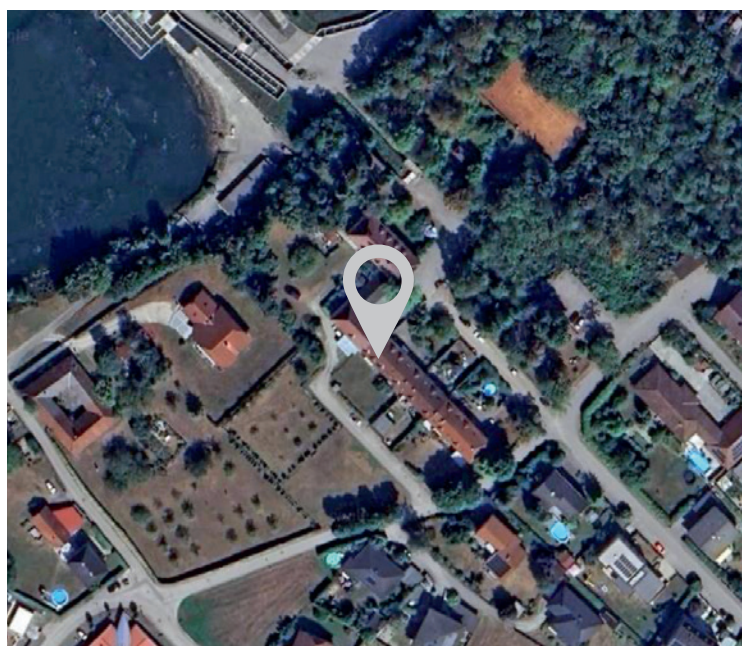
Die Wohnung befindet sich in der Ennskraftstraße 13 in ruhiger Siedlungslage – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Der Bahnhof Dorf an der Enns sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

GRÜN
IN
SICHT

Entfernungen

Kindergarten:3,8 km / 6 min mit Auto
Apotheke:3,4 km / 5 min mit Auto
Arzt:3,5 km / 5 min mit Auto
Bahnhof: 800 m / 2 min mit Auto
Friseur:3,3 km / 5 min zu Auto
Nahversorger: 1,1 km / 2 min mit Auto
Gastronomie:3,8 km / 6 min mit Auto

Steyr: 10 km
Haag:..... 10 km
Enns:..... 13 km
Amstetten: 35 km
Linz: 40 km



GRÜN IN SICHT

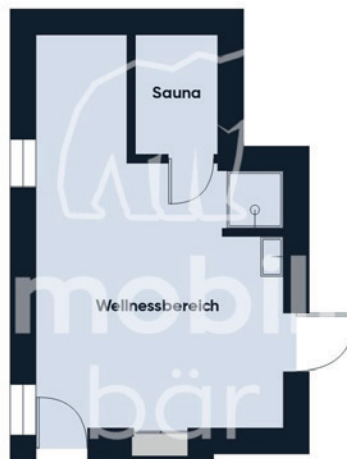


Plan

Wellnessbereich
mit Sauna:ca. 28,00m²
Kellerteil separat:ca. 5,00m²
(nicht auf Skizze enthalten)

Keller gesamt: ca. 33m²

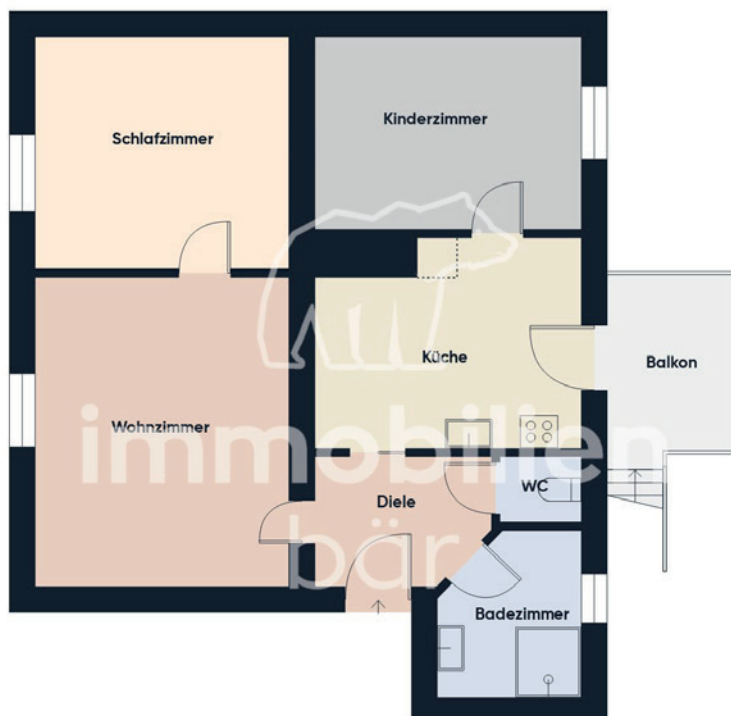
Keller



Diele:ca. 5,00m²
Badezimmer:ca. 5,00m²
WC:ca. 1,20m²
Küche:ca. 13,90m²
Kinderzimmer:ca. 13,16m²
Wohnzimmer:ca. 21,12m²
Schlafzimmer:ca. 16,10m²
Balkon:ca. 6,00m²

Wohnfläche: ca. 75,48m²

EG



GRUNDBUCH

GST.Nr. 81/4, 186/5, 186/6
EZ 316
KG 03108 Dorf a. d. Enns

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 145 kWh/m² Klasse D
f_{GEE,SK}: 1,9 Klasse D

GRÜN IN SICHT



Preis

Kaufpreis: **EUR 223.000,-**

Betriebskosten (brutto): EUR 93,78

Rücklagen: EUR 89,64

Grünanlagenpflege wird von den Eigentümern in Eigenregie durchgeführt.

Rücklagenstand per 31.12.24: ... EUR 21.240,78

PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

GRÜN
IN
SICHT

Bilderquelle: Google

Haidershofen

31,93km² | ca. 3.720 Einwohner

Die Gemeinde Haidershofen liegt idyllisch im niederösterreichischen Mostviertel, direkt an der Grenze zu Oberösterreich und nur wenige Minuten von Steyr entfernt. Die charmante Ortschaft bietet eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur – ideal für Familien, Naturfreunde und Pendler. Nahversorger und Freizeitangebote sind im Ort vorhanden, ebenso wie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Zahlreiche Wander- und Radwege, die hügelige Landschaft und der hohe Freizeitwert machen Haidershofen zu einem lebenswerten Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Infrastruktur & Anbindung: Bahnhof „Dorf an der Enns“ an der Rudolfsbahn, Volksschule und Neue Mittelschule im Ort, Nahversorger, Feuerwehr und ein reges Vereinsleben.

Freizeit & Erholung: sanfte Hügel, Obstbaumalleen, zahlreiche Wander- und Radwege (z. B. Enns Panoramaweg, Burgweg), ideal für Naturfreunde und aktive Familien.

GRÜN IN SICHT



GRÜN IN SICHT





GRÜN IN SICHT



KONTAKT



**immobilien
bär**

Michaela Hochreiter MBA

M +43 664 52 35 769

E michaela.hochreiter@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

“
**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.