

**Erstbezug! DG-Wohnung in Engerwitzdorf mit 2  
Außenbereichen! Provisionsfrei!**



Hausansicht

**Objektnummer: 2713\_7419**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lahningerweg 18
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4209 Engerwitzdorf
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	7,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	374.425,00 €

## Ihr Ansprechpartner

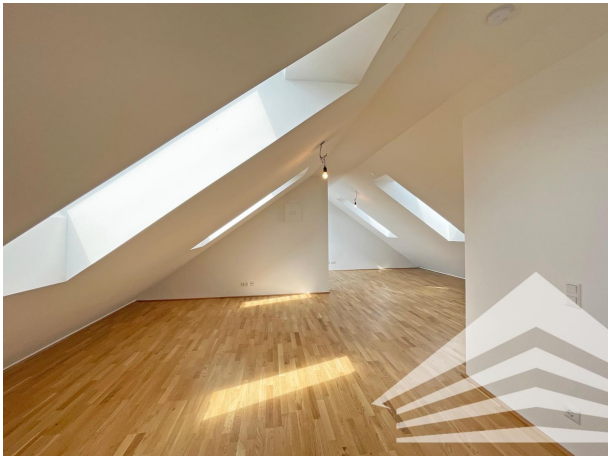


### Roman Dirisamer, MBA

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

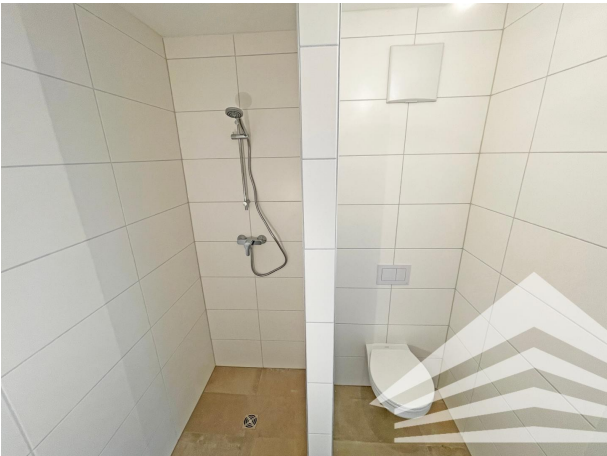
H +43 664 / 88 78 68 60

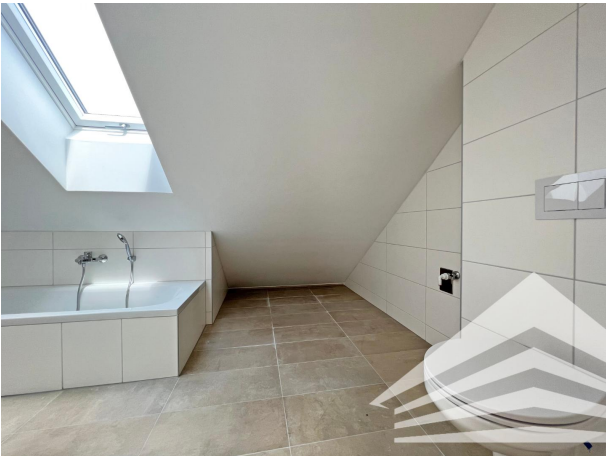
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





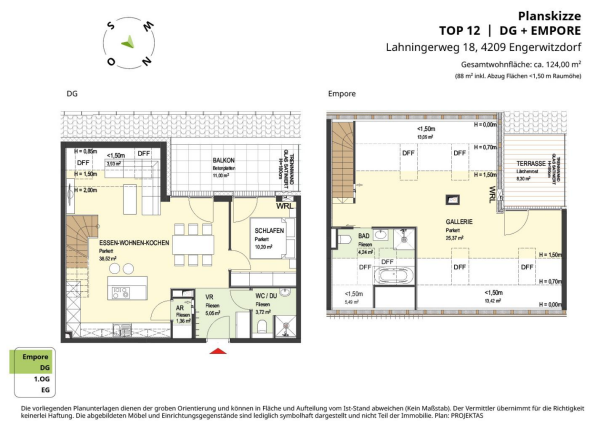
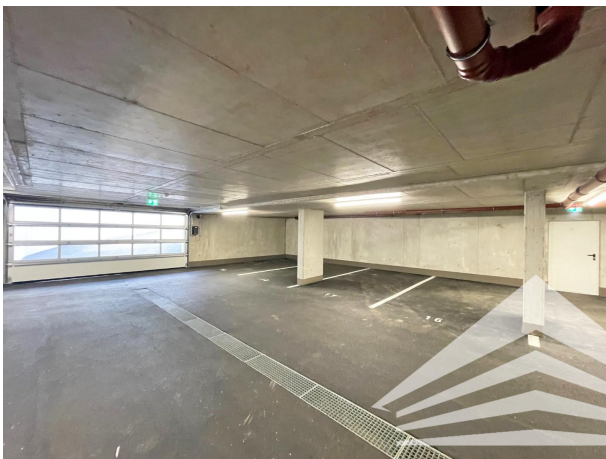












## Objektbeschreibung

**Stylische Dachgeschosswohnung über 2 Ebenen! Sofort beziehbar!** In einer beschaulichen Siedlung in der Gemeinde Engerwitzdorf wurde eine moderne Wohnanlage neu errichtet. Umgeben von Natur genießen Sie ländliches Flair und Entschleunigung nach dem stressigen Alltag. Zwischen Mittertreffling und Gallneukirchen gelegen, sind Nahversorger und die notwendige Infrastruktur des täglichen Lebens in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Landeshauptstadt Linz in Verbindung mit der hohen Lebensqualität in der Region sind Zeugnis davon, warum Engerwitzdorf zu den am schnellsten wachsenden Gemeinden Österreichs gehört. Das Projekt selbst entspricht modernstem Standard. Von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss mit Lift erschlossen, erwarten Sie in der Wohnung auf zwei Ebenen lichtdurchflutete Räume, schöne Parkettböden sowie großformatige Fliesen, Video-Türsprechanlage, dezentrale Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung (**Fernwärme**) und elektrischer Sonnenschutz. Zwei zeitgemäße Bäder bieten Entlastung im Alltag. Als Highlight geben zwei Außenbereiche ausreichend Raum zur Entfaltung und laden zu gemütlichen Stunden in der Abendsonne ein. Hinweis: die Wohnung hat eigentlich 124 m<sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch hat der Bauträger fairerweise alles unter 1,50 Raumhöhe nicht bewertet. Somit bleiben 88 m<sup>2</sup> "echte Nutzfläche" über. Raumaufteilung Top 12 **2.OG** - Vorraum - Bad mit Dusche und WC - Offener Wohnraum mit Küche und Zugang zum Balkon - Abstellraum - Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon - Stiegenaufgang in die Empore **EMPORE** - Bad mit Wanne, Dusche und WC - offene Galerie mit Zugang zur Dachterrasse Ein eigenes Kellerabteil (inkl. Lichtauslass und Steckdose) sowie diverse Allgemeinflächen stehen den Bewohnern zur Verfügung. Stellplätze in der Tiefgarage (€ 18.000 Brutto pro Stellplatz) und im Freien (€ 7.000 Brutto pro Stellplatz) können separat erworben werden. Interesse? Bitte zögern Sie nicht, uns bei etwaigen Rückfragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungs- bzw. Beratungstermines zu kontaktieren. Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung! PS: Zahlreiche weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 33.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei B

zwärmebed

arf:

Faktor Ges 0.74

amtenergie

effizienz: