

**\*\*\*Modernes Leben in der ältesten Stadt Österreichs\*\*\*  
**Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon (TOP 09)****



Außenansicht (Foto: Arch. DI Christoph Haas)

**Objektnummer: 2594\_2984**

**Eine Immobilie von RE/MAX Future in Enns**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,61 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	420.210,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Werner Petermair MBA**

RE/MAX Future in Enns  
Linzer Straße 11  
4470 Enns



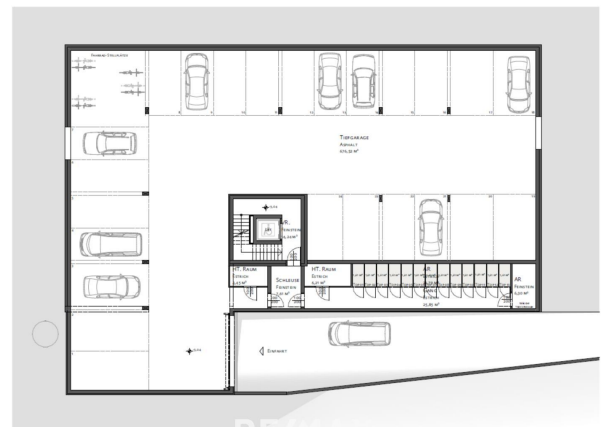


## TOP\_09

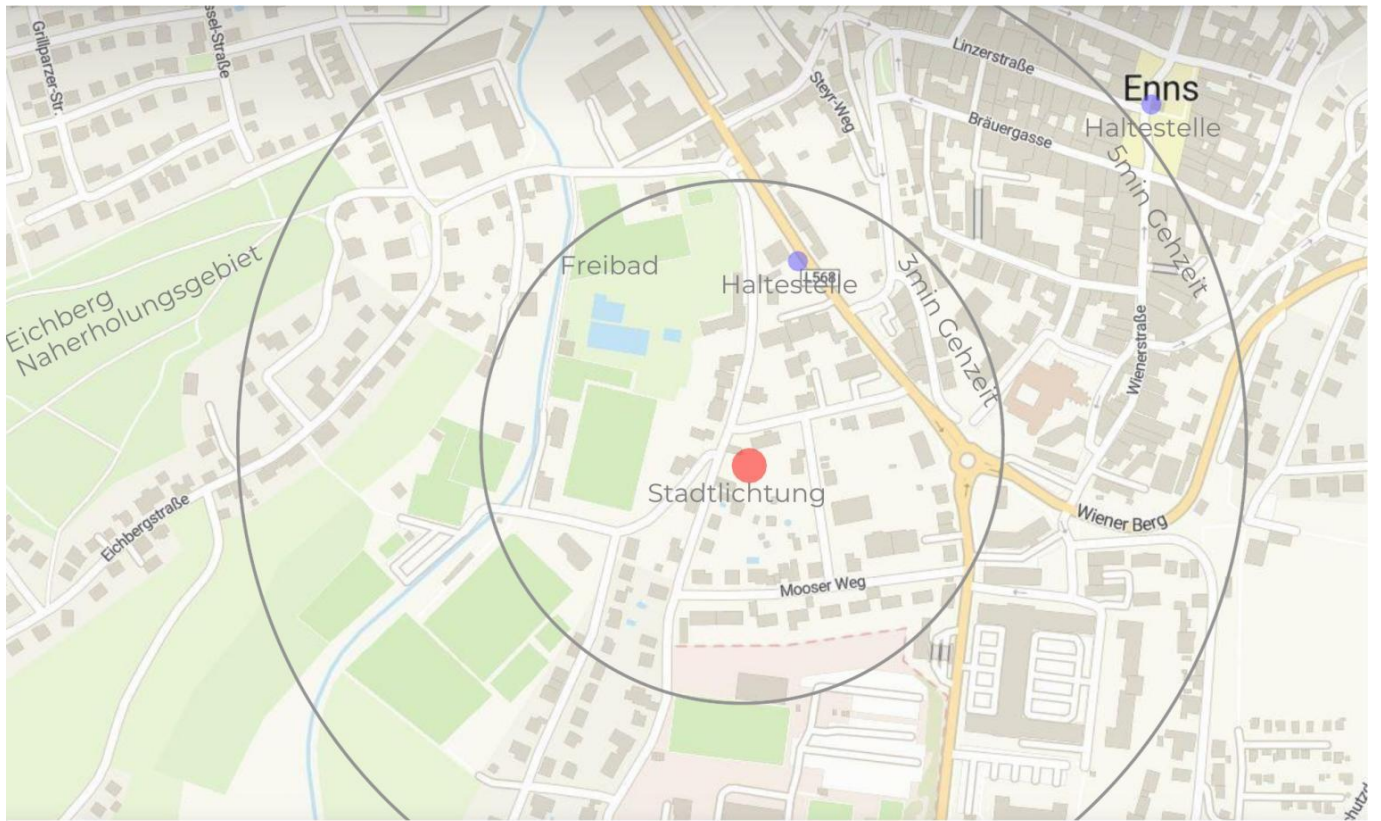
FÖDERMAYR-STRASSE 9

BAD	7,18
GANG	10,79
KÜCHE/ESSEN/WOHNEN	25,22
SPISZ	1,39
VR.	7,03
WC	1,86
ZIMMER	10,37
ZIMMER	13,40
ZIMMER	14,11
<b>Gesamt</b>	<b>91,35 m<sup>2</sup></b>
BALKON	24,34

m<sup>2</sup> ANGABEN SIND CA. ANGABEN, VORBEHALTLICH  
TECHNISCHE BEDINGTE ÄNDERUNGEN:  
RAUMHÖHE VON CA. 2,20M  
RAUMHÖHE IM RAUMBEREICH CA. 2,60M







# UMGEBUNGSPLAN



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie stilvollen Wohnkomfort in einzigartiger Lage! Das exklusive Wohnprojekt bietet Ihnen alles, was Sie für ein harmonisches und modernes Leben wünschen. Moderne Architektur und Design Die stilvolle, moderne Architektur verbindet klare Linien mit hochwertigen Materialien und schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Jede Wohneinheit ist durchdacht gestaltet, um ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen.

Vielfältige Wohnungsformen Ob Wohnungen mit eigenem Garten, großzügige Familienwohnungen oder luxuriöse Penthousewohnungen – das Projekt bietet für jede Lebenssituation das passende Zuhause. Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt 12 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 53 m<sup>2</sup> und 91 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss finden Sie jeweils fünf Wohneinheiten, während im obersten Stockwerk zwei exklusive Penthousewohnungen mit großzügigen Dachterrassen auf Sie warten.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz Die energieeffiziente Bauweise und der Einsatz umweltfreundlicher Technologien sorgen nicht nur für ein nachhaltiges Wohnen, sondern auch für optimierte Nebenkosten. So können Sie sich langfristig über niedrige Betriebskosten freuen und gleichzeitig umweltbewusst leben.

Beste Lage und Nachbarschaft Das Projekt liegt in einer ruhigen, historischen Wohngegend, umgeben von einer freundlichen Einfamilienhausstruktur. Diese besondere Lage fördert ein angenehmes soziales Miteinander und ermöglicht den schnellen Zugang zur umfassenden Infrastruktur der Stadt Enns. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Hervorragende Ausstattung und Wohnkomfort Alle Wohnungen punkten mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen, offenen Raumkonzepten und einem einladenden Essbereich. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen und großzügige Gartenflächen (53 m<sup>2</sup> bis 218 m<sup>2</sup>), während die Wohnungen im 1. Obergeschoss private Balkone bieten. Die luxuriösen Penthousewohnungen bieten zudem großzügige Dachterrassen für exklusive Freiräume. Ein Aufzug ermöglicht barrierefreien Zugang zu allen Etagen, und im Untergeschoss stehen den Bewohnern Kellerabteile sowie sichere Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Ihre Vorteile auf einen Blick: - Ruhige und familienfreundliche Wohnlage - Helle, großzügige Räume und hochwertige Ausstattung - Offenes Raumkonzept für modernen Wohnkomfort - Private Gärten, Balkone oder Dachterrassen - Tiefgarage mit inkludiertem Stellplatz - Barrierefreier Zugang - Nahegelegene Freizeitmöglichkeiten und Spielflächen Hier erwartet Sie modernes Wohnen in harmonischer Umgebung – ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

**LAGE** Das Wohnprojekt besticht durch seine exklusive Lage in Enns, nur wenige Gehminuten vom historischen Stadtkern entfernt. Enns, als eine der ältesten Städte Österreichs, bietet eine malerische Altstadt mit bedeutenden Sehenswürdigkeiten wie dem Ennser Stadtturm. Gleichzeitig ist die Stadt modern und gut angebunden, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht. Die Wohnungen am Eichberg bieten nicht nur atemberaubende Ausblicke, sondern auch eine erstklassige Umgebung mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe – darunter Supermärkte wie Spar, Lidl und Hofer sowie Apotheken, Banken und vieles mehr. Für Erholungssuchende stehen das idyllische Naherholungsgebiet Eichberg und das städtische Freibad zur Verfügung, während die ruhige Nachbarschaft mit

Einfamilienhäusern eine einladende Atmosphäre schafft. Offene Begegnungsbereiche wie der Laubengang und der großzügige Garten der Anlage laden zu einem harmonischen Miteinander ein. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung – mit Bushaltestellen in Gehweite und dem nahen Bahnhof – genießen Sie sowohl ruhiges Wohnen als auch eine optimale Erreichbarkeit. **Alle Wohnungen im Überblick:** [Hier geht es zur Eigentumswohnung TOP 01](#) [Hier geht es zur Eigentumswohnung TOP 02](#) TOP 03 Verkauft [Hier geht es zur Eigentumswohnung TOP 04](#) TOP 05 Verkauft [Hier geht es zur Eigentumswohnung TOP 06](#) [Hier geht es zur Eigentumswohnung TOP 07](#) TOP 08 Verkauft [Hier geht es zur Eigentumswohnung TOP 09](#) [Hier geht es zur Eigentumswohnung TOP 10](#) TOP 11/12 Verkauft [Hier geht es zur Eigentumswohnung TOP 13](#) **Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!** *Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.* Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 32.5

wär kWh/

meb (m<sup>2</sup>a)

edarf

: