

## **Neubau-Doppelhaushälfte in Andorf. - Hochwertige Basis mit Gestaltungsfreiheit.**



**Objektnummer: 1070**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4770 Andorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,46 m²
<b>Nutzfläche:</b>	135,46 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	135,46 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	182,14 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	469.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz









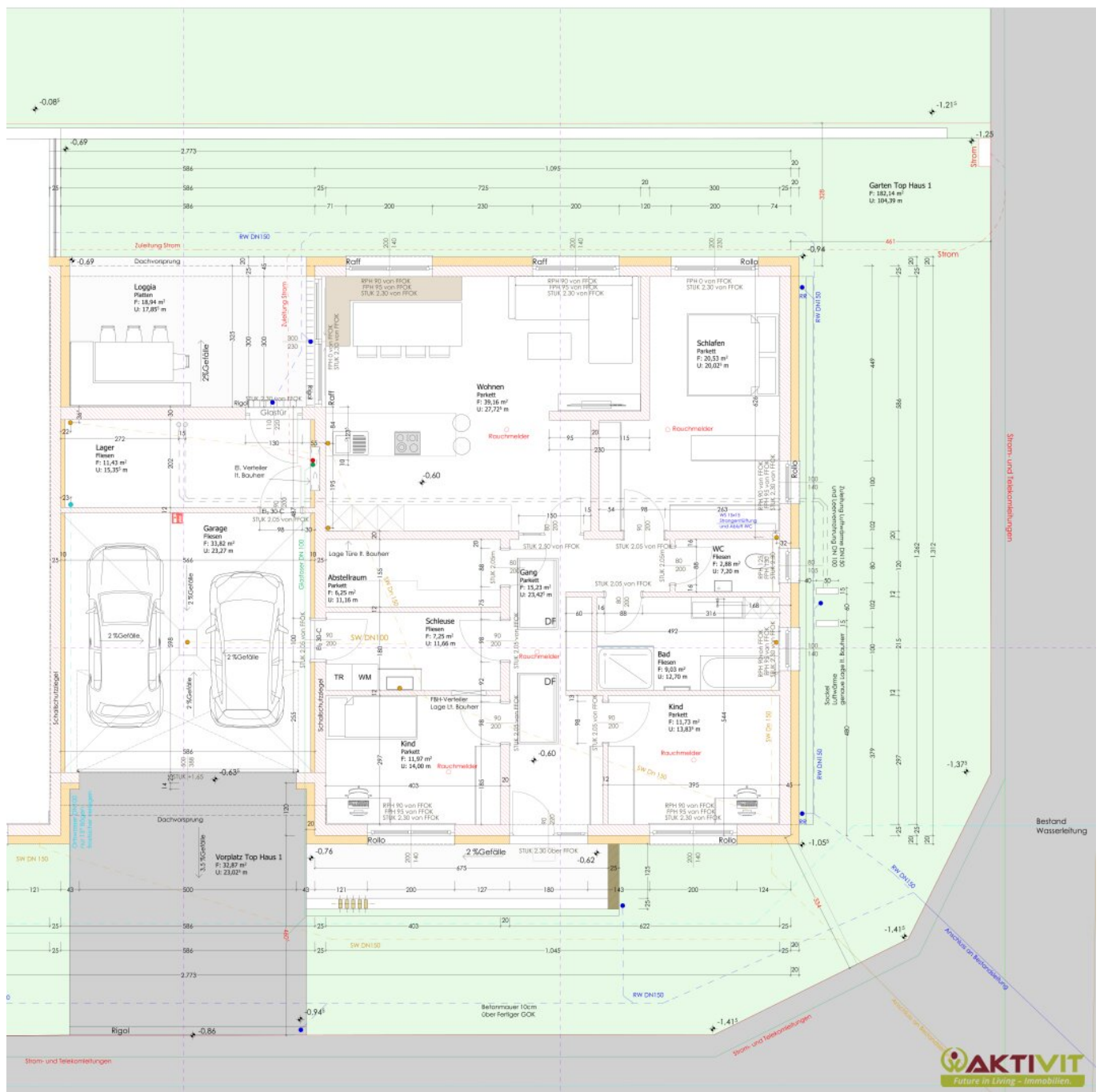












## Objektbeschreibung

In der Marktgemeinde Andorf im oberösterreichischen Innviertel entsteht aktuell diese moderne Doppelhaushälfte mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene.

Das Haus wird in einem erweiterten Ausbaustadium verkauft – Fassade, Ausmalung und Garagentor werden noch fertiggestellt, Böden und Küche sind nicht inkludiert.

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Attraktive Wohnlage in Andorf.
- Moderne Bauweise und zeitgemäßer Grundriss.
- Ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene (Bungalow-Form).
- Gartenfläche ca. 182 m<sup>2</sup>, Loggia ca. 19 m<sup>2</sup>.
- Zwei Garagenplätze mit ca. 34 m<sup>2</sup> Fläche.
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung.
- Fassade, Ausmalung und Garagentor inkludiert.

### **DAS HAUS.**

Das Haus erstreckt sich als moderner Bungalow über eine Ebene und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135,46 m<sup>2</sup>.

Insgesamt vier Zimmer bieten ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Rückzug. Der offen gestaltete Wohnbereich ist mit direktem Zugang zur Loggia (ca. 19 m<sup>2</sup>) und dem Garten ausgelegt.

Zwei Abstellräume, ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC sorgen für Komfort im Alltag.

Eine Doppelgarage mit ca. 34 m<sup>2</sup> ist Teil der Liegenschaft und bietet zusätzlichen Stauraum.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Es handelt sich um einen hochwertigen Neubau aus dem Jahr 2024/25 in Massivbauweise mit Flachdach. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Luftwärmepumpe mittels Fußbodenheizung.

Zum Zeitpunkt der Übergabe sind die Fassade, die Innenausmalung und das Garagentor fertiggestellt. Die Böden sowie die Küche sind nicht inkludiert und können vom künftigen Eigentümer frei gestaltet werden – ideale Voraussetzungen für Individualität.

Die Immobilie befindet sich somit in einem neuwertigen, belagsfertigen Zustand mit durchdachter Planung.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Der Grundstücks-Anteil umfasst ca. 387 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 182 m<sup>2</sup> auf die Gartenfläche. Es handelt sich um ein Doppelhaus, somit eine gemeinsam mit dem Nachbarhaus genutzte Parzelle. Das Grundstück ist vollständig als Bauland „Wohnen“ gewidmet und liegt in einem modernen Wohngebiet. Die Liegenschaft ist erschlossen und bietet eine direkte Straßenzufahrt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap