

## Wohnungen mit WAHNSINNSPREISEN - Wohnen in Enns - Idyllisches Zuhause in Oberösterreich



Hausansicht

**Objektnummer: 6983**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Wohnfläche:</b>	258,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	306,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	557.280,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	587,10 €
<b>Heizkosten:</b>	107,91 €
<b>USt.:</b>	76,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

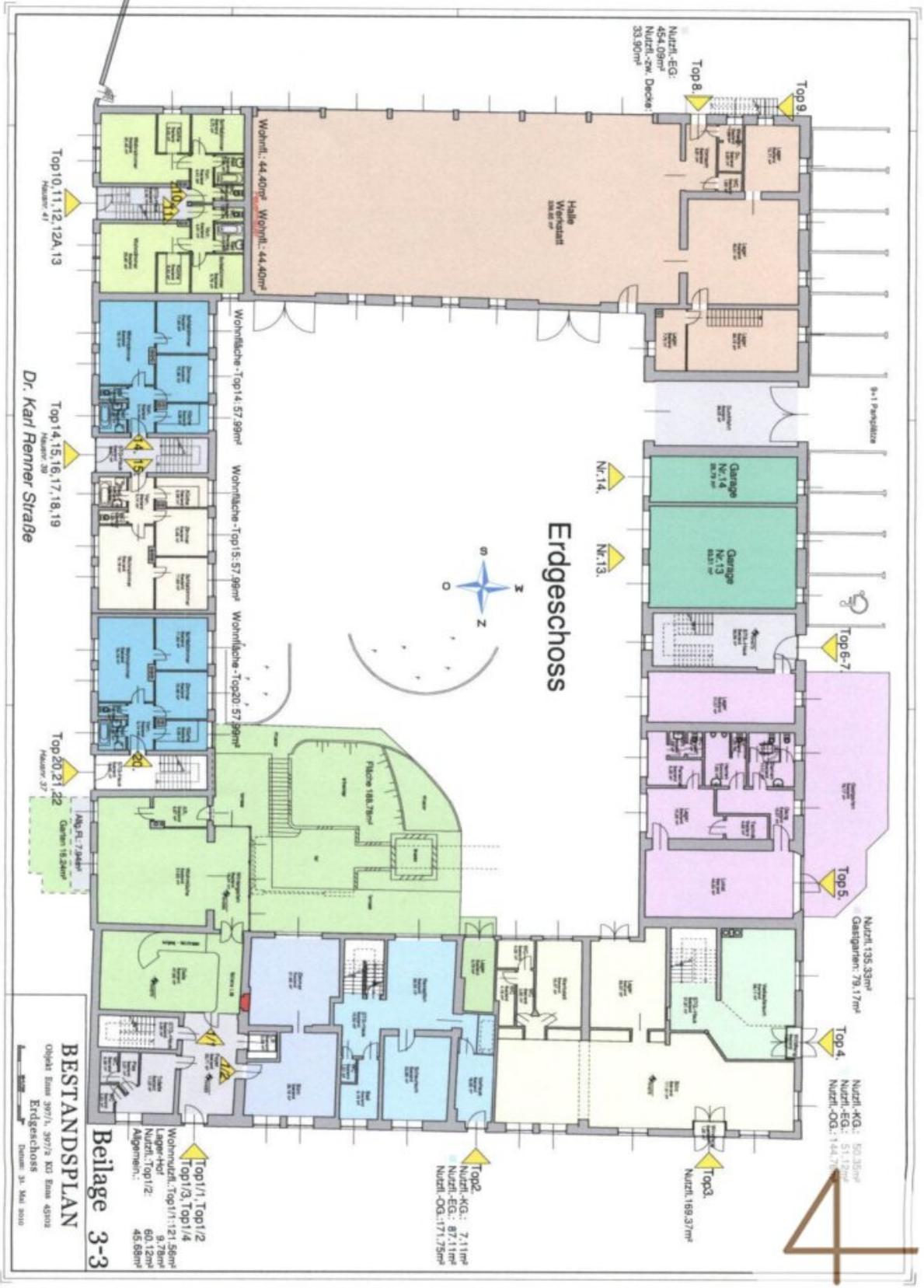


**Rene Sezgin**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0660 / 406 36 67





Erdgeschoss

Dr. Karl Renner Straße

**BESTANDSPLAN**  
 Objekt: Baum 397/1a, 397/1b, Kof. Baum 45105  
 Erdgeschoss  
 Datum: 31. Mai 2010

**Beilage 3-3**

Top1/1, Top1/2  
 Top1/3, Top1/4  
 Wohnnutzfl.: Top1/1: 121,56m²  
 Lager-Hof  
 Nutzfl.: Top1/2: 60,58m²  
 Allgemein: 49,58m²

Top2  
 Nutzfl.-GG: 7,11m²  
 Nutzfl.-EG: 87,11m²  
 Nutzfl.-OG: 171,75m²

Top3  
 Nutzfl.: 169,37m²

Nutzfl.-KG: 50,35m²  
 Nutzfl.-EG: 51,13m²  
 Nutzfl.-OG: 144,70m²

Nutzfl.: 135,33m²  
 Gasanlagen: 79,17m²

Nr.14  
 Nr.13

Top10,11,12,12A,13  
 Nummer 41

Wohnfläche - Top14: 57,99m²

Wohnfläche - Top15: 57,99m²

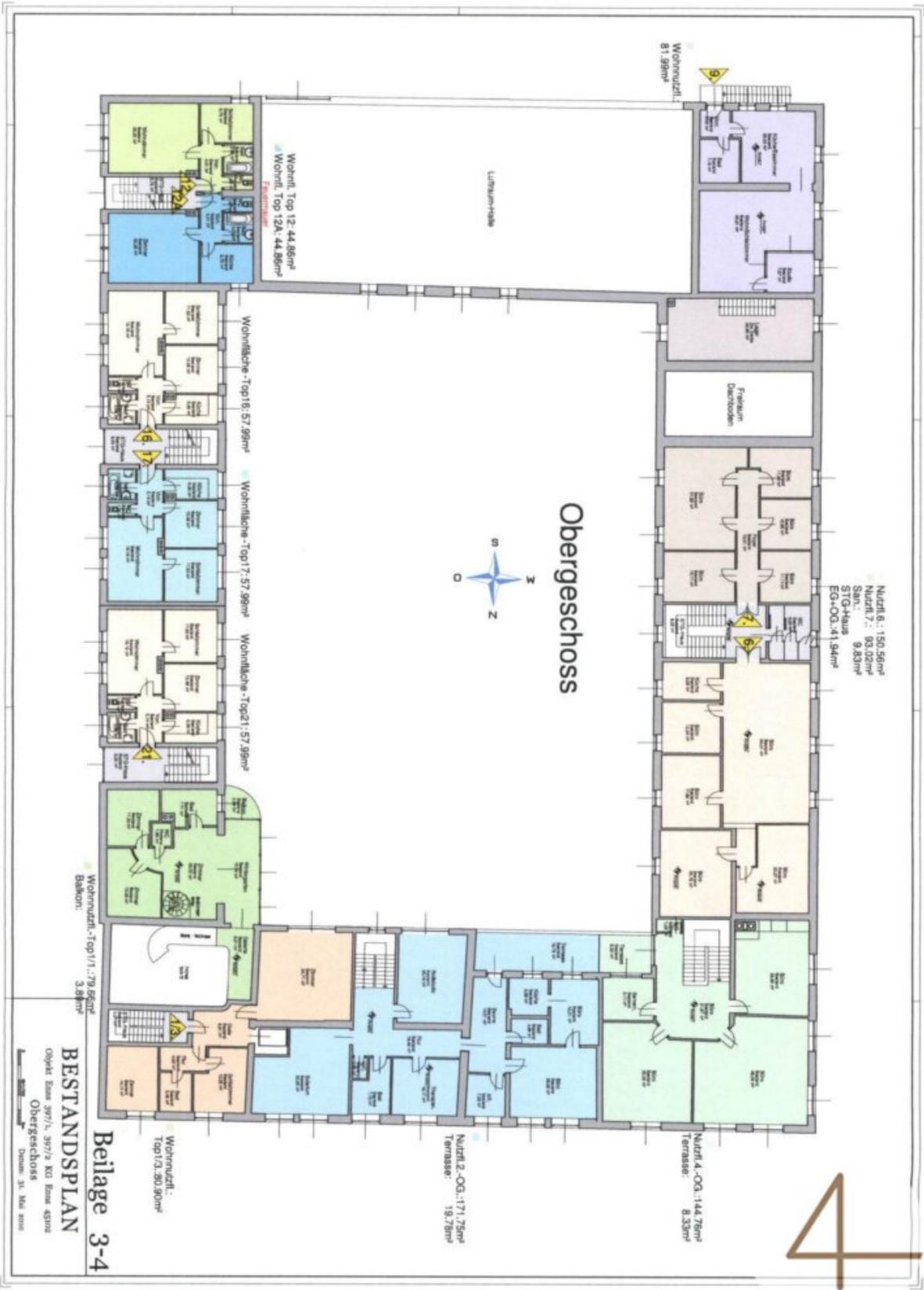
Wohnfläche - Top20: 57,99m²

Wohnfl.: 44,40m²  
 Wohnfl.: 44,40m²

Top8  
 Nutzfl.-EG: 454,09m²  
 Nutzfl.-zw. Decke: 33,90m²

4

4



Nutzfl. 6.: 150,56m²  
Nutzfl. 7.: 93,02m²  
San.: 9,83m²  
StG-Haus  
EG+OG: 41,94m²

Wohnnutzfl.: 81,99m²

Wohnfl. Top 12: 44,86m²  
Wohnfl. Top 12A: 44,86m²

Wohnfläche - Top 6: 57,99m²

Wohnfläche - Top 7: 57,99m²

Wohnfläche - Top 2: 57,99m²

Wohnnutzfl. - Top 1/1: 79,86m²  
Balkon: 3,89m²

Nutzfl. 2.-OG: 171,75m²  
Terrasse: 19,78m²

Nutzfl. 4.-OG: 144,75m²  
Terrasse: 8,33m²

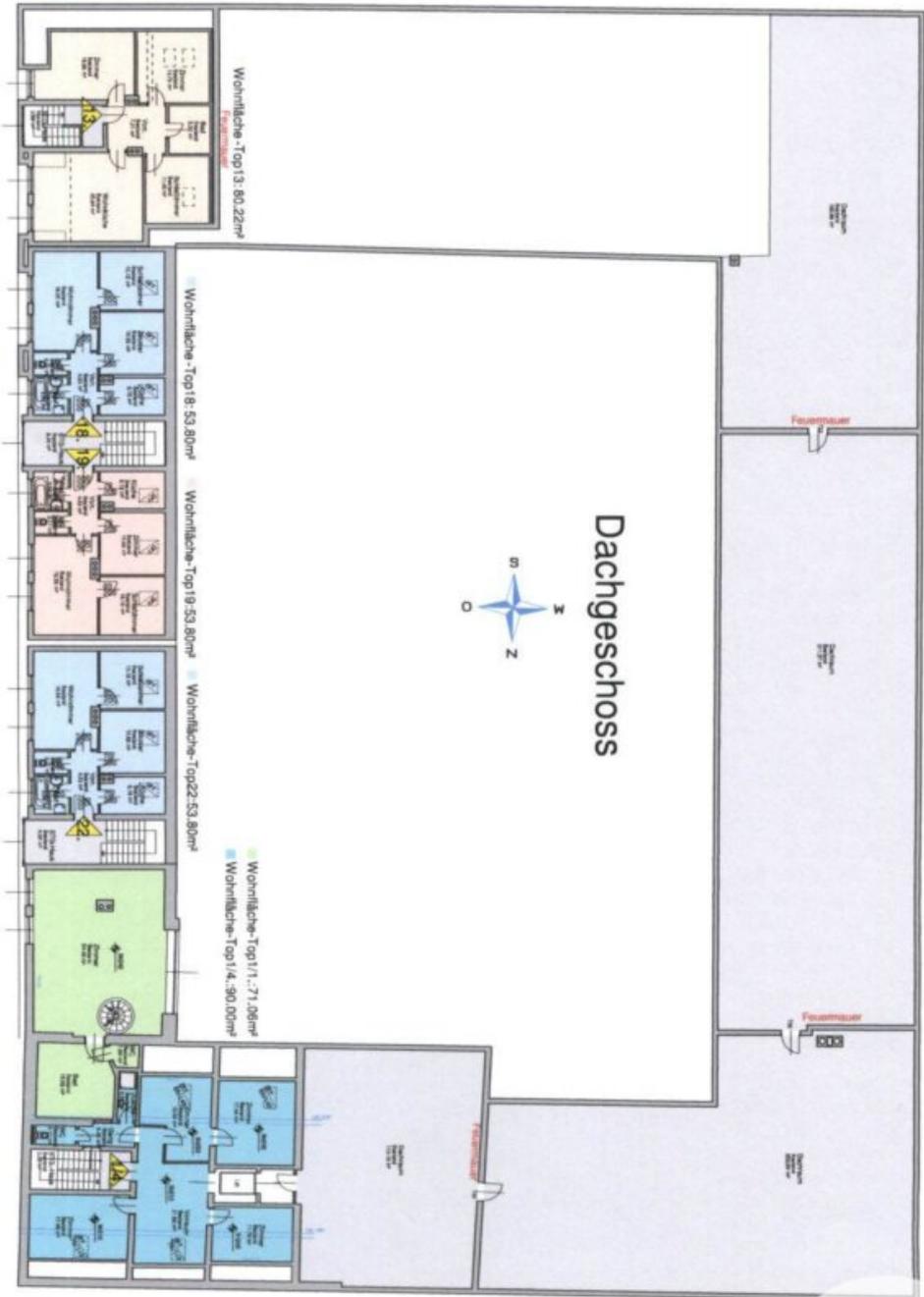
Wohnnutzfl.: Top 1/3: 30,90m²

**Bestandsplan**  
Objekt: Baum 397/3, 397/3 KG Baum 43/04  
Obergeschoss  
Datum: 31. Mai 2016

Beilage 3-4

4

# Dachgeschoss



Wohnfläche - Topf 13: 80,22m<sup>2</sup>

Wohnfläche - Topf 18: 53,80m<sup>2</sup>

Wohnfläche - Topf 19: 53,80m<sup>2</sup>

Wohnfläche - Topf 22: 53,80m<sup>2</sup>

Wohnfläche - Topf 11: 71,06m<sup>2</sup>

Wohnfläche - Topf 14: 90,00m<sup>2</sup>

## BESTANDSPLAN

Objekt: Baum 3977/1, 3977/2 KG Baum 45102  
Dachgeschoss  
Datum: 21. Mai 2010

Beilage 3-5

# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnungspaket** - bestehend aus 4 Wohnungen + 4 KFZ Abstellplätzen
- alle Wohnungen auf einer Stiege
- **Wohnnutzfläche (4 Wohnungen)** insgesamt rund **258 m<sup>2</sup>**
- **Kunststofffenster**

## Die Beschreibung:

### **Wohnung Top 10 (44,40 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Vorraum, Bad, WC) - renovierungsbedürftig**

aktuell vermietet: unbefristet

aktuelle **Nettomiete: € 354,09**

### **Wohnung Top 11 (44,39 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Vorraum, Bad, WC) - leicht zu renovieren**

aktuell vermietet: bis 31.01.2026

aktuelle **Nettomiete: € 327,94**

### **Wohnung Top 12 (89,72 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Vorraum, Bad, WC) - bereits renoviert**

aktuell vermietet: bis 31.11.2027

aktuelle **Nettomiete: 770,00**

### **Wohnung Top 13 (80,22 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Vorraum, Bad, WC) - bereits renoviert**

aktuell vermietet: bis 31.09.2026

aktuelle **Nettomiete: € 550,48**

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine Zentralheizung ((Gastherme, Boiler (Top 10, 11, 13) bzw. Pellets (Top 12))

**Infrastruktur:**

Nahversorger, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Cafe, Restaurant, Bank, Apotheke,... sind fußläufig erreichbar.

**Verkehrsanbindung:**

**Bus 400:** Linz - Asten - **Enns** - Steyr

**Bus 404:** Enns Hauptplatz - **Enns Bahnhof** - **Enns Logistikzentrum**

**Bus 409:** Mauthausen - **Enns** - Linz Chemiewerk

**Auto:**

Anschlussstelle **Enns Ost (A1)** erreichen Sie in **rund 5 Minuten**

**Linzer Innenstadt** ist in rund **25 Minuten** erreichbar.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.