

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



**Objektnummer: 7099**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4470 Enns                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,22 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <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>                    | 145.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 1.807,53 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 182,03 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 18,40 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



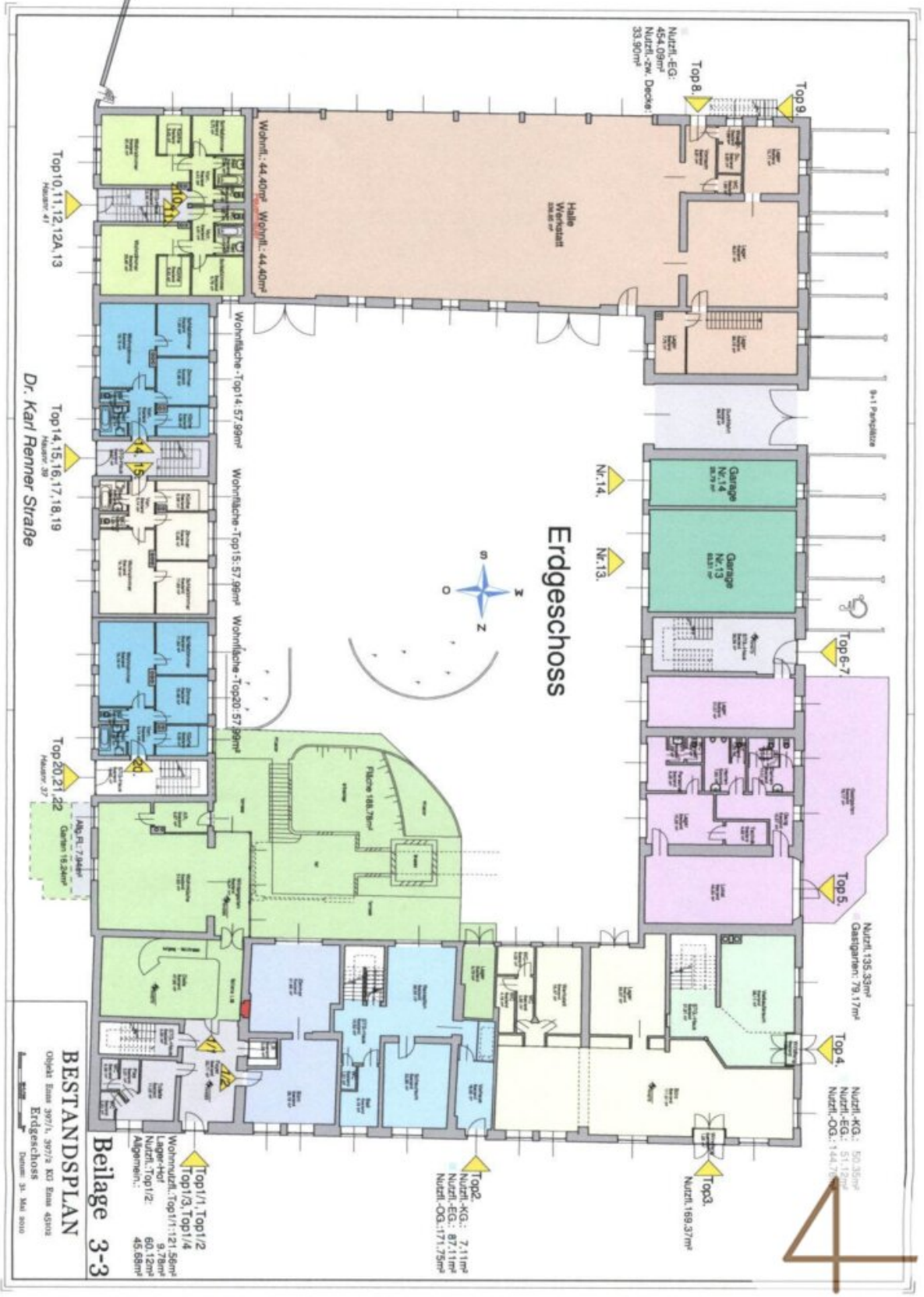
**Rene Sezgin**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0660 / 406 36 67







# Erdgeschoss

Dr. Karl Renner Straße

**BESTANDSPLAN**  
 Objekt: Baum 397/1, 397/2, Kof. Baum 45/05  
 Erdgeschoss  
 Datum: 31. Mai 2010

**Beilage 3-3**

Top1/1, Top1/2  
 Top1/3, Top1/4  
 Wohnnutzfl.: Top1/1: 121,56m²  
 Lager-Hof: 51,51m²  
 Nutzfl.-EG: 60,68m²  
 Allgemein: 49,68m²

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

Top3  
 Nutzfl.: 169,37m²

Nutzfl.-KG: 50,35m²  
 Nutzfl.-EG: 51,13m²  
 Nutzfl.-OG: 144,77m²

Nutzfl.: 135,33m²  
 Garagen: 79,17m²

Top8, 9  
 Nutzfl.-EG: 454,09m²  
 Nutzfl.-OG: 33,90m²

Wohnfl.: 44,40m²  
 Wohnfl.: 44,40m²

Wohnfläche - Top14: 57,99m²

Wohnfläche - Top15: 57,99m²

Wohnfläche - Top20: 57,99m²

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

Top14, 15, 16, 17, 18, 19  
 Nummer 39

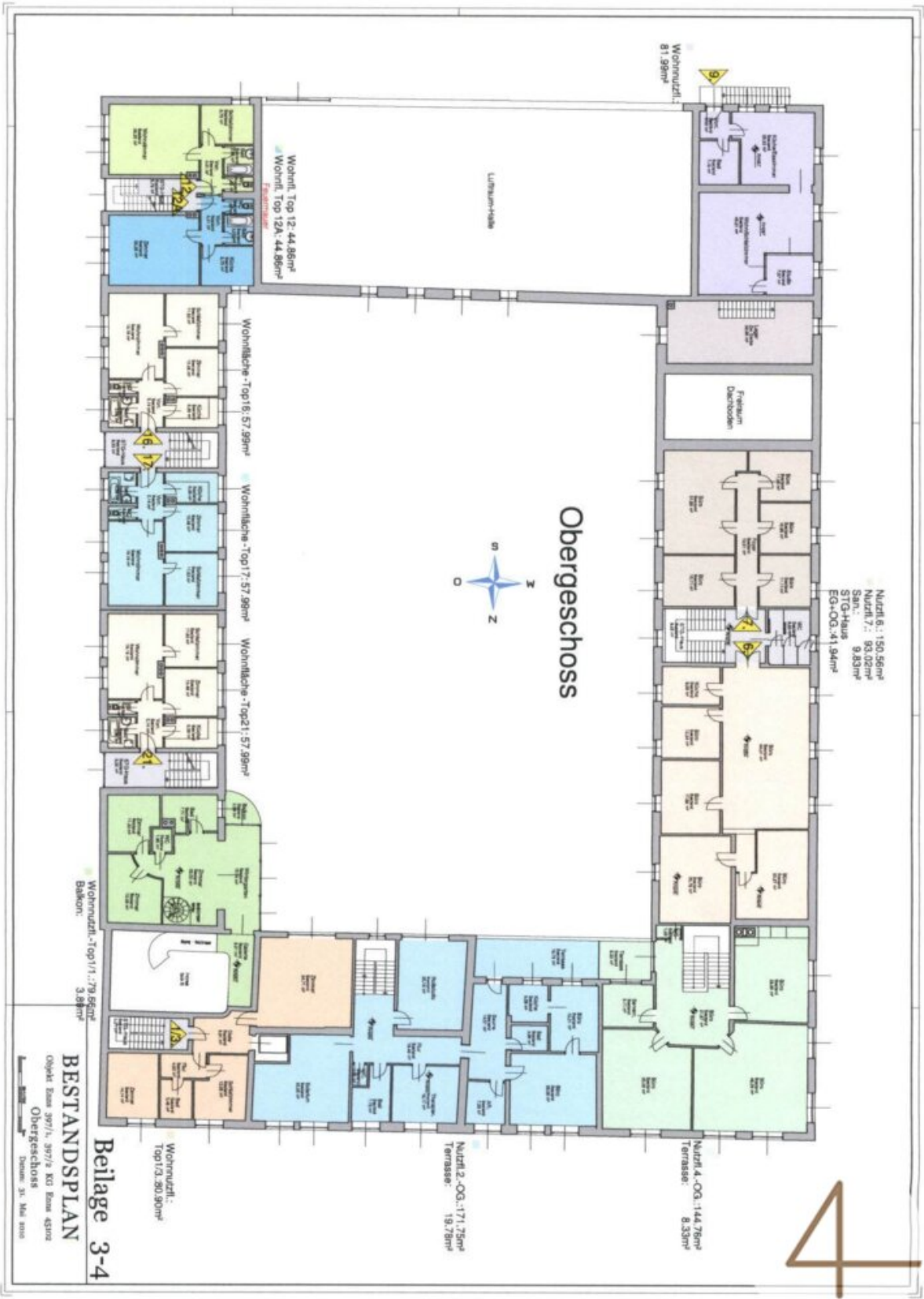
Top20, 21, 22  
 Nummer 37

Abf. R.: 7,24m²  
 Garagen: 18,24m²



4

4

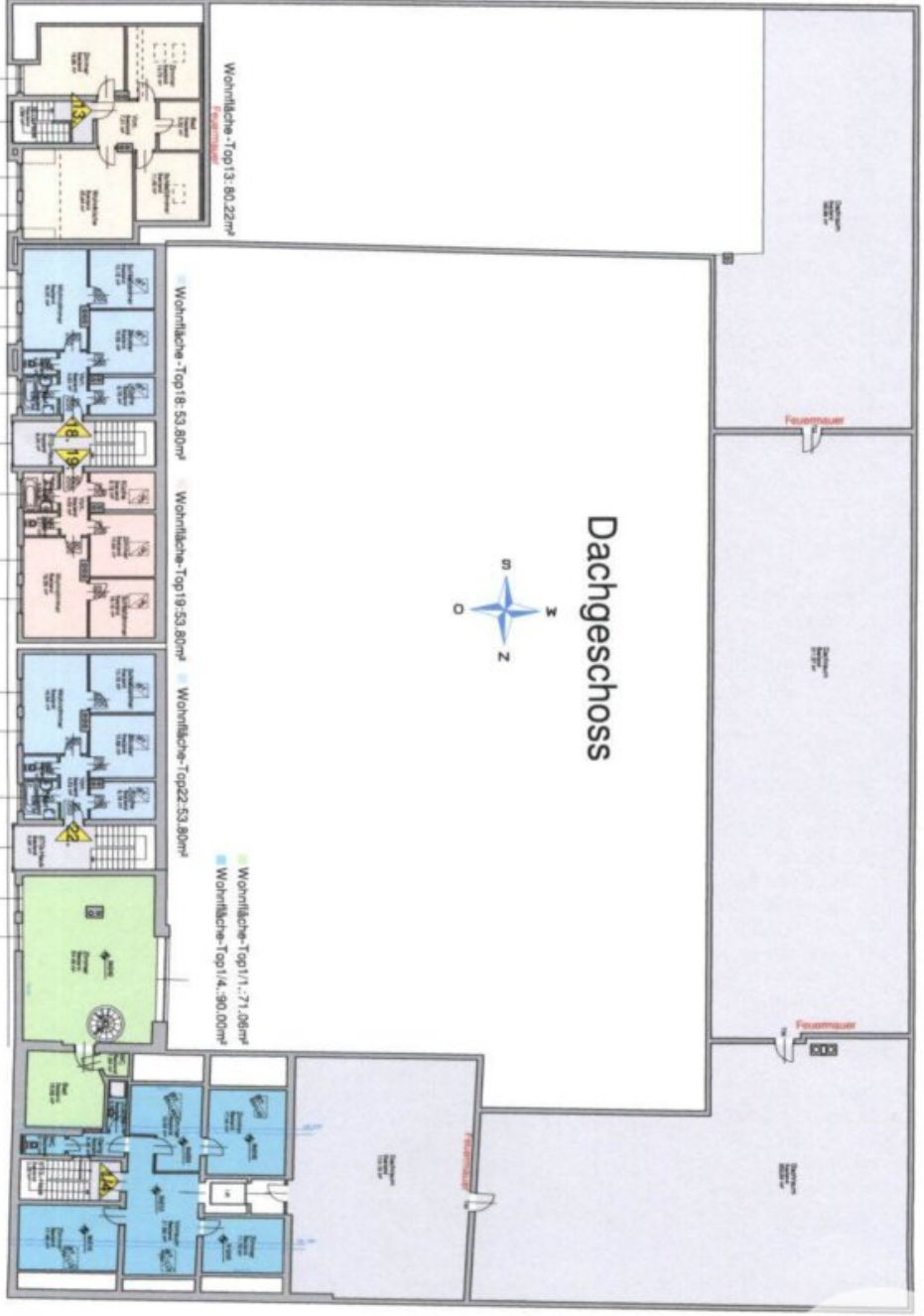


**BESTANDSPLAN**  
Objekt: Baum 397/3, 397/3 KG Baum 43/04  
Obergeschoss  
Datum: 31. Mai 2010

**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 2977/1, 2977/2 KG Baum 45102  
Dachgeschoss  
Datum: 21. Mai 2010

Beilage 3-5

## Objektbeschreibung

**OPEN HOUSE mit Einzelbesichtigungen am Sonntag den  
27.10.2024, von 10h - 16h**

**Um schriftliche Voranmeldung wird gebeten**

**Die Kurzinformation für eilige Leser:**

- **Wohnnutzfläche** von rund **80 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer**
- **Kunststofffenster**
- **Gastherme, per Radiatoren**
- **Wohnung befindet sich im 2. Geschoß (ohne Lift)**
- **aktuell vermietet: Nettomiete € 550,48**
- **Mietvertrag läuft am 30.09.2026 aus.**

**Die Beschreibung:**

Der Grundriss ist großzügig konzipiert und besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein WC, einer Küche, Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer und Kinderzimmer.

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine Gastherme-Boiler

**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.